



UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO  
Escola de Minas  
Departamento de Arquitetura e Urbanismo



Eloina Caroline Ferreira Paes

**A financeirização das cidades e o Programa Casa Verde e Amarela**

Ouro Preto - MG  
2021

Eloina Caroline Ferreira Paes

**A financeirização das cidades e o Programa Casa Verde e Amarela**

Trabalho Final de Graduação apresentado ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Ouro Preto, como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharela em Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: Prof. Dr. André Dal'Bó da Costa

Ouro Preto - MG  
2021

SISBIN - SISTEMA DE BIBLIOTECAS E INFORMAÇÃO

P126f Paes, Eloina Caroline Ferreira.  
A financeirização das cidades e o programa Casa Verde e Amarela.  
[manuscrito] / Eloina Caroline Ferreira Paes. - 2022.  
186 f.: il.: color., gráf., tab., mapa.

Orientador: Prof. Dr. André Dal'Bó da Costa.  
Monografia (Bacharelado). Universidade Federal de Ouro Preto.  
Escola de Minas. Graduação em Arquitetura e Urbanismo .

1. Capitalismo - Aspectos sociais. 2. Política Habitacional. 3. Política Habitacional - Programa Casa Verde e Amarela. I. Costa, André Dal'Bó da. II. Universidade Federal de Ouro Preto. III. Título.

CDU 72:711.4

Bibliotecário(a) Responsável: Maristela Sanches Lima Mesquita - CRB-1716



## FOLHA DE APROVAÇÃO

Eloina Caroline Ferreira Paes

A financeirização das cidades e o Programa Casa Verde e Amarela

Monografia apresentada ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Ouro Preto como requisito parcial para obtenção do título de Arquiteto e Urbanista

Aprovada em 12 de janeiro de 2022

### Membros da banca

[Doutor] - André Dal'Bó da Costa - Orientador(a) (Universidade Federal de Ouro Preto)

[Doutora] - Ana Paula Silva de Assis - (Universidade Federal de Ouro Preto)

[Doutora] - Isadora de Andrade Guerreiro - (Universidade de São Paulo)

André Dal'Bó da Costa, orientador do trabalho, aprovou a versão final e autorizou seu depósito na Biblioteca Digital de Trabalhos de Conclusão de Curso da UFOP em 12/07/2022



Documento assinado eletronicamente por **Patricia Thome Junqueira Schettino, COORDENADOR(A) DE CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO**, em 12/07/2022, às 14:36, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.ufop.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.ufop.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0361108** e o código CRC **E2918383**.

Dedico a Ana Clara, nosso anjinho, este Trabalho de Conclusão de Curso, por ter me enchido de esperança de dias melhores e por fim, dado a oportunidade de nos apoiar mais enquanto família. Sua passagem foi breve e marcante. Surgindo da sensibilidade a força para continuar.

## **Agradecimentos**

Talvez, essa seja uma das partes mais difíceis do trabalho, me encontro aqui há alguns minutos enquanto passa uma série de acontecimentos em minha cabeça que me trouxeram até aqui, até o final da graduação. Não foi uma caminhada fácil, mas pude contar com muitas pessoas nessa trajetória.

Agradeço ao meu orientador André Dal'bó da Costa por sua generosidade e paciência, pessoa ao qual compartilhei angústias, dúvidas e sobretudo pensamentos confusos que aos poucos foram tomando forma através de nossas conversas e que se encontram aqui neste trabalho.

À Secretaria de Habitação de Caraguatatuba, em nome do Maurício Venturelli, pela disposição em me auxiliar durante o desenvolvimento da pesquisa. À equipe da EMEF Professor Euclides Ferreira que me abriu as portas da comunidade, sendo imprescindível para o entendimento do cotidiano dos conjuntos habitacionais em Caraguatatuba.

Aos camaradas de Ouro Preto. À Sandra Fosque que plantou a sementinha da habitação de interesse social, incentivando minha primeira pesquisa sobre o PCVA. À FAMOP, em nome do Luiz, que me possibilitou fazer parte da luta cotidiana dos ouropretanos.

Aos professores do DEARQ pelo ensino concedido, principalmente às minhas orientadoras ao longo da graduação, Fernanda Bueno, Karine Carneiro e Natália Lellis, que me ajudaram a ter apreço pela pesquisa e ensino. Agradeço às aulas de Planejamento Urbano II, lecionadas pelo professor André e Ana Assis, onde, com meu grupo, tive a oportunidade de amadurecer os pensamentos acerca das políticas habitacionais.

Agradeço aos meus colegas e amigos da Arquitetura e Urbanismo da UFOP, do CAEAU, mas principalmente aos que estiveram ao meu lado no dia-a-dia, Kátia, Karine e Marcus. À Ju pela parceria ao longo desses anos, partilhando sorrisos, lágrimas e reclamações. Ao amigo inusitado que obtive durante o período de pandemia, Lucas Pacheco, nossas conversas foram essenciais para pensar a pesquisa, além de toda ajuda concedida.

Ao meu namorado, parceiro e amigo, Fábio Rocha, por estar sempre à disposição para me ajudar a compreender o “economiques” e ser compreensivo quanto aos meus momentos de dedicação a este trabalho.

À minha mãe, por ser essa mulher guerreira. A primeira da família a conquistar o diploma do ensino superior, tendo que conciliar as quatro jornadas, a do estudo, do trabalho, cuidar das filhas e da casa.

Você me inspirou em muitos momentos. A primeira a me apoiar em abandonar tudo para ir estudar em Ouro Preto. Obrigada mãe, por nunca ter desistido de mim, sem você tudo teria sido mais difícil. Ao meu pai que sempre estimulou meu lado criativo, os pensamentos críticos e por possibilitar conversas aleatórias sobre a vida.

Por último, gostaria de agradecer o meu eterno amigo Jameson Duarte (in memoriam), por ter me apresentado o movimento estudantil secundarista. À UJS por ajudar a me formar como ser humano, estimular minha autonomia, por acreditar no meu potencial e abrir as portas do ensino superior, gratuito e de qualidade para mim e para tantos outros jovens. Serei eternamente grata a cada um de vocês.

## **RESUMO**

As formas de acumulação no atual sistema econômico estão em constante transformação, trazendo consigo mudanças e adaptações não somente no campo econômico, mas sobretudo no social, repercutindo em transformações técnicas que se manifestam de diversas formas na produção do espaço e nas relações da vida cotidiana. As cidades brasileiras se mostram como um campo diverso de atuação para os variados atores que constituem as relações econômicas e que, por consequência, as utilizam para ampliar os processos de acumulação, determinando a constante intensificação das desigualdades socioespaciais. Um dos elementos essenciais da relação entre as cidades e as políticas de habitação, no presente, é uma mesma postura empreendedora e competitiva que se estende do mercado amplo aos gestores públicos, favorecendo as mediações com a Indústria Financeira e Indústria da Construção Civil. Os programas habitacionais de interesse social fazem parte deste contexto e são utilizados como mediadores das relações entre capital e espaço, ampliando-se o território financeirizado mas também o alcance à outras camadas da população, principalmente por meio do microcrédito, exemplificado com a inserção de novas modalidades de financiamento. Este trabalho busca identificar semelhanças entre as políticas habitacionais implantadas historicamente no Brasil – do Banco Nacional de Habitação (BNH) ao Programa Casa Verde e Amarela (PCVA) – e como a cada programa se intensificam os aspectos financeirizados e as desigualdades sociais, utilizando-se de Caraguatatuba-SP como estudo de caso.

Palavras-chave: Financeirização; habitação de interesse social; política habitacional e Programa Casa Verde e Amarela.



## **Abstract**

The forms of accumulation in the current economic system are in constant transformation, bringing with them changes and adaptations not only in the economic field, but above all in the social field, resulting in technical transformations that manifest in different ways in the production of space and in the relation daily life. Brazilian cities produce a diverse field of action for the various actors who adopt them as promotion and, consequently, use them to expand the processes of accumulation, determining the constant intensification of socio-spatial inequalities. One of the essential elements of the relation between cities and housing policies, at present, is the same entrepreneurial and competitive attitude that extends to the broad market to public managers, favoring mediations with the Financial Industry and the Civil Construction Industry. Housing programs of social interest are part of this context and are used as mediators of the relations between capital and space, expanding the financialized territory but also reaching other social levels of the population, mainly through microcredit, exemplified by the insertion of new financing modalities. This work seeks to identify similarities between housing policies implemented historically in Brazil - from the National Housing Bank (BNH) to the Casa Verde e Amarela Program (PCVA) - and how the financial aspects and social inequalities in each program are intensified.

Keywords: Financialization; housing of social interest; space production and Casa Verde e Amarela Program.

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1:</b> Localização dos conjuntos habitacionais em Caraguatatuba-SP (2021).....	16
<b>Figura 2:</b> Localização do conjunto habitacional do Habitar Brasil no bairro Pegorelli em Caraguatatuba-SP (2005).....	17
<b>Figura 3:</b> Localização de Caraguatatuba no Estado de São Paulo .....	34
<b>Figura 4:</b> Mapa dos municípios do litoral paulista - Taxa geométrica de crescimento anual .....	35
<b>Figura 5:</b> Contorno da Tamoios em Caraguatatuba .....	36
<b>Figura 6:</b> Comparativo Caraguatatuba 2014-2021 .....	36
<b>Figura 7:</b> Comparativo do valor de imóveis em 2019 e 2021.....	38
<b>Figura 8:</b> Localização CDHU-C.....	40
<b>Figura 9:</b> Localização Residencial Nova Caraguá I.....	41
<b>Figura 10:</b> Localização Residencial Getuba.....	41
<b>Figura 11:</b> Localização Residencial Nova Caraguá II.....	42
<b>Figura 12:</b> Mapa mostrando a distribuição dos títulos de regularização fundiária no município de Caraguatatuba .....	45
<b>Figura 13:</b> Mapa de loteamentos regularizados e irregulares.....	46
<b>Figura 14:</b> Políticas habitacionais em Caraguatatuba e Zona Especial de Interesse Social .....	48
<b>Figura 15:</b> Divulgação do sorteio público das unidades habitacionais do Residencial Nova Caraguá II ..	51
<b>Figura 16:</b> Anúncio de troca de imóvel.....	55
<b>Figura 17:</b> Conjuntos habitacionais Zona Sul de Caraguatatuba.....	57
<b>Figura 18:</b> Residencial Nova Caraguá II .....	58
<b>Figura 19:</b> Ocupação de área residual no Residencial Nova Caraguá I.....	59
<b>Figura 20:</b> Proposta de zoneamento das proximidades do Residencial Getuba .....	60
<b>Figura 21:</b> Região de implantação do Residencial Getuba em 2010.....	61
<b>Figura 22:</b> Região de implantação do Residencial Getuba em 2010.....	61
<b>Figura 23:</b> Aterramento de piscina do CIDE-Sul.....	64
<b>Figura 24:</b> Fechamento dos vãos do ginásio CIDE-Sul com alvenaria.....	64
<b>Figura 25:</b> Prédio da administração do condomínio .....	66
<b>Figura 26:</b> Sistema de recebimento de correspondência no Residencial Getuba .....	67
<b>Figura 27:</b> Localização mercado e supermercados Residencial Nova Caraguá I .....	69
<b>Figura 28:</b> Localização mercado e supermercados Residencial Nova Caraguá II .....	69
<b>Figura 29:</b> Localização mercado e supermercados Residencial Getuba .....	70
<b>Figura 30:</b> Comércio aos fundos da unidade habitacional no Residencial Nova Caraguá I.....	71
<b>Figura 31:</b> Aula aos moradores do Residencial Nova Caraguá II.....	73
<b>Figura 32:</b> Panfleto de campanha eleitoral de 2016 .....	77
<b>Figura 33:</b> Parquinho do Residencial Nova Caraguá I, aos fundos prédio da administração e salão de festas .....	78
<b>Figura 34:</b> Lavanderia com lona de unidade habitacional no Residencial Nova Caraguá I .....	79
<b>Figura 35:</b> Fluxograma subsídios públicos e sua relação com o mercado financeiro .....	104

## LISTA DE GRÁFICO E TABELAS

<b>Gráfico 1:</b> Déficit habitacional Geral de Caraguatatuba por região (PSF).....	39
<b>Gráfico 2:</b> Déficit habitacional x unidades habitacionais entregues após 2012 .....	43
<b>Tabela 1:</b> Loteamentos regularizados em Caraguatatuba após 2017 .....	44

## LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ABECIP – Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança
ABRAINC – Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias
ADI – Auxiliar de Desenvolvimento Infantil
BCB – Banco Central do Brasil
BID - Banco Interamericano de Desenvolvimento
BIRD - Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento
BNH - Banco Nacional de Habitação
BPC - Benefício de Prestação Continuada
CadÚnico - Cadastro Único para Programas Sociais
CBIC - Câmara Brasileira da Indústria da Construção
CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
CEF - Caixa Econômica Federal
CEI – Centro de Educação Infantil
CIASE - Centro Integrado de Ações Socioeducativas
CIDE – Centro Integrado de Desenvolvimento Educacional
CNJ – Conselho Nacional de Justiça
COHAB – Companhia de Habitação Popular
CPI - Comissão Parlamentar de Inquérito
CRAS - Centro de Referência de Assistência Social
CRIES - Centro de Referência de Inclusão Escolar e Social
FAR - Fundo de Arrendamento Residencial
FDS – Fundo de Desenvolvimento Social
Febraban - Federação Brasileira de Bancos
FENAE - Federação Nacional das Associações do Pessoal da Caixa Econômica Federal
FIPE-ZAP – Índice Fipe-Zap de Preços de Imóveis Anunciados Comercial
FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FHC – Fernando Henrique Cardoso
FNHIS - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
FJP - Fundação João Pinheiro
Graprohab - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IGP-M – Índice Geral de Preços - Mercado
INCC - Índice Nacional de Custo da Construção INCC

IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo  
IPEA - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada  
IPO – Oferta Inicial de Ações  
IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano  
LOA - Lei Orçamentária Anual  
MCMV - Minha Casa Minha Vida  
MPF – Ministério Público Federal  
NEE – Necessidades Educacionais Especiais  
OGU - Orçamento Geral da União  
PAC – Programa de Aceleração do Crescimento  
PCVA - Programa Casa Verde e Amarela  
PEAD - Programa Emergencial de Auxílio Desemprego  
PEC - Proposta de Emenda à Constituição  
PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social  
PLANHAB - Plano Nacional de Habitação de Interesse Social  
PNAD - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios  
PNH – Política Nacional de Humanização  
PPP - Parceria Público Privada  
PSF – Programa Saúde da Família  
REURB – Regularização Fundiária Urbana  
REURB-E – Regularização Fundiária Urbana Específica  
REURB-S - Regularização Fundiária Urbana Social  
SAEC – Sistema de Atendimento Compartilhado  
SELIC - Sistema Especial de Liquidação e de Custódia  
SEPEC - Secretaria Especial de Produtividade, Emprego e Competitividade  
Sesep - Secretaria de Serviços Públicos  
SREI - Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis  
SFI – Sistema Financeiro Imobiliário  
SFH - Sistema Financeiro de Habitação  
SNCH - Sistema Nacional de Cadastro Habitacional  
SNHIS - Sistema Nacional de Habitação  
TFG - Trabalho Final de Graduação  
TR - Taxa Referencial  
UBS – Unidade Básica de Saúde  
UPA – Unidade de Pronto Atendimento  
UTGCA - Unidade de Tratamento de Gás de Caraguatatuba  
ZEE – Zoneamento Ecológico Econômico  
ZEIS – Zona Especial de Interesse Social  
ZEU – Zona de Expansão Urbana

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	6
1.2 Objetivos	8
1.2.1 Objetivo Geral	8
1.2.2 Objetivos Específicos	8
1.3 Metodologia	8
<b>2. FINANCEIRIZAÇÃO DAS CIDADES</b>	10
<b>3. BREVE HISTÓRICO DA POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL</b>	20
3.1 Do Banco Nacional de Habitação ao Minha Casa Minha Vida	20
3.2 Expansão de capital e financeirização pelas políticas habitacionais	25
<b>4. ESTUDO DE CASO E REFLEXO DAS POLÍTICAS HABITACIONAIS NO CONTEXTO DA FINANCEIRIZAÇÃO</b>	34
4.1 Contextualização de Caraguatatuba-SP	34
4.2 Políticas habitacionais implantadas no município	39
4.3 Políticas habitacionais, a realidade e seus reflexos em Caraguatatuba	50
<b>5. PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA</b>	84
5.1 Contextualização	85
5.2 Apontamentos ao PCVA	88
5.3 Regularização fundiária no PCVA	100
5.4 PCVA como processo de financeirização	103
5.5 Algumas consequências da financeirização da moradia	106
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	108
<b>REFERÊNCIAS</b>	111

## 1. INTRODUÇÃO

A política habitacional brasileira passou por diversas alterações em toda sua história e –, desde as primeiras intervenções estatais relacionadas ao autoritarismo sanitário no final do século 19, as primeiras regulamentações para construção privada de vilas operárias no início do século 20, os primeiros conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado através dos Institutos de Aposentadoria e Pensões e da Fundação da Casa Popular, na década de 1940, (BONDUKI 1995), passando pelo Banco Nacional da Habitação na década de 1960, até os recentes programas Minha Casa Minha Vida e Casa Verde Amarela, do século 21 –, o desafio de garantia à habitação adequada como direito constitucional (atual artigo 6º da Constituição Federal) manteve-se como horizonte e desafio inalcançados.

No período mais recente, no contexto do capitalismo global altamente financeirizado, parte destas alterações ocorreram devido à mudança de concepção sobre a política, ganhando aspectos fortemente financeiros a partir da compreensão da política habitacional como mediadora de novos ativos financeiros para acumulação privada. Estes dois temas, *a financeirização da produção da habitação* e *as políticas habitacionais* são, conjuntamente, o foco deste Trabalho Final de Graduação.

Situando estes temas como contexto geral, pretende-se analisar o processo de financeirização das cidades através das recentes mudanças ocorridas nas políticas habitacionais no Brasil, sobretudo a partir da implantação do recente Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), programa que revela novos avanços do mercado financeiro sobre a produção do espaço urbano, mudanças estas expressas, por exemplo, na alteração do padrão dos juros, na possibilidade de securitização dos financiamentos, na viabilidade da flexibilização de parâmetros urbanísticos ao mercado privado, na nova modalidade de financiamento para regularização fundiária e melhoria habitacional, aspectos que em conjunto contribuem para a ampliação dos atores, camadas e mediações financeiras inseridas no processo de produção e oferta de habitação social.

Tais fatores de financeirização ganham força, não somente nas etapas de construção e comercialização de novas unidades mas, e sobretudo, através do programa de regularização fundiária, inserido na lei do PCVA através do inciso IV, artigo 8º, a partir do qual o Estado poderá assumir postura ainda mais austera, ausentando-se – ainda mais – da obrigação de promoção das infraestruturas e serviços básicos da cidade, agora respaldado formalmente pela Lei Nº 13.465/2017, que possibilita a regularização fundiária de assentamentos sem a garantia de infraestrutura via financiamento público.

Tal deslocamento demonstra diretamente, na produção das cidades, como a economia política da habitação interfere e se relaciona com a economia política da urbanização (ROLNIK, 2016), onde o processo de financeirização e privatização crescente dos serviços ligados à moradia implicam em um redesenho das cidades, promovendo uma urbanização ainda mais desigual e desconexa das realidades territoriais.

Segundo Rolnik (2020), há um tripé que conduz as políticas habitacionais de interesse social, sendo o poder político, a indústria da construção civil e a indústria financeira, em que os dois últimos alternam o controle da implantação dos programas. Ou seja, há indícios para que se justifique uma crescente da atuação do mercado financeiro e o seu controle sob a atual política habitacional pelo PCVA.

Conjuntamente à análise das mudanças mais recentes dos programas habitacionais públicos e suas expressões *financeirizadas*, observaremos a situação presente do município de Caraguatatuba, localizado no litoral norte do estado de São Paulo, recorte territorial a partir do qual verificaremos algumas das características destes elementos financeiros na produção cotidiana do espaço urbano brasileiro, a partir de uma análise dos conjuntos habitacionais de interesse social implantados pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

O processo de financeirização das cidades e suas interferências nas políticas habitacionais vem sendo assunto de grande interesse no campo da Arquitetura e Urbanismo e dos Estudos Urbanos, nos últimos anos. Grande parte deste debate tem se dedicado a auxiliar na compreensão da interferência do capital financeiro na constituição das cidades e como a habitação social passa a ser uma mediação concebida como um ativo financeiro e não mais como um bem ou direito social.

Analisar o PCVA, traçando possíveis paralelos com os reflexos urbanos das políticas habitacionais que o antecederam, em especial o PMCMV, é o percurso de trabalho proposto neste TFG, visando uma maior compreensão de uma possível ampliação da interferência da indústria financeira nos programas habitacionais de interesse social e as possíveis consequências territoriais decorrentes da implantação do programa.

## **1.2 Objetivos**

### **1.2.1 Objetivo Geral**

Estabelecer uma relação do Programa Casa Verde e Amarela com a financeirização das cidades e suas possíveis consequências nos territórios de implantação dos programas vinculados à política habitacional atual.

### **1.2.2 Objetivos Específicos**

- Analisar o conceito de financeirização das cidades;
- Sistematizar o histórico das políticas habitacionais de interesse social no Brasil;
- Analisar os impactos recentes das políticas habitacionais nos territórios, sob a ótica da financeirização, observando as consequências urbanas;
- Traçar um paralelo das formas de implantação do PCVA com as políticas habitacionais instituídas anteriormente;
- Observar o conjunto de fenômenos discutidos na produção cotidiana do espaço urbanos de Caraguatatuba.

## **1.3 Metodologia**

O presente trabalho buscou, a priori, a leitura de algumas referências bibliográficas sobre financeirização das cidades e habitação de interesse social no Brasil. Posteriormente, buscou-se analisar alguns dos aspectos relacionados à legislação e a normas da habitação de interesse social e regularização fundiária, esforço sucedido pelo levantamento de dados sobre a situação da habitação de interesse social em Caraguatatuba-SP. As informações do município foram obtidas através de dados preexistentes, realização de entrevistas qualitativas com moradores dos conjuntos habitacionais, visitas técnicas, observação e consulta com o poder público municipal. Tais etapas levaram à sistematização dos dados em textos, imagens, quadros e cartografia, com o intuito de analisar as possíveis interferências da financeirização e suas consequências nos territórios.

Tal metodologia condiz com a seguinte organização do trabalho: no segundo capítulo é abordado a conceituação de financeirização, trazendo um breve histórico sobre as mudanças das formas de acumulação e sua relação com a produção do espaço urbano. Desta forma, será exemplificado este processo através de aspectos do MCMV e PCVA.



O terceiro capítulo conta com um breve histórico da política habitacional de interesse social no Brasil, trazendo uma perspectiva histórica desde o Banco Nacional de Habitação (BNH) até o MCMV. Com o intuito de traçar uma relação entre os programas habitacionais já implantados e características que apresentem uma crescente da indústria financeira.

No quarto capítulo há o estudo de caso na cidade de Caraguatatuba, município do litoral norte paulista. Além de uma breve contextualização serão abordados os programas habitacionais já implantados localmente, dando ênfase às características dos conjuntos habitacionais do PMCMV. Algumas informações encontram-se sistematizadas em mapas que auxiliarão na análise e compreensão dos possíveis reflexos territoriais.

Por fim, o quinto capítulo trata do Programa Casa Verde e Amarela através da análise da Lei 14.188/20, que institui o PCVA, em conjunto com o Decreto 10.600/21 que o regulamenta, e demais legislações pertinentes, com finalidade de identificar e discutir os possíveis avanços da indústria financeira. Será dada relevância ao programa de regularização fundiária e as consequências da ascensão da financeirização da moradia.

## 2. FINANCEIRIZAÇÃO DAS CIDADES

Ao analisarmos o processo histórico das mudanças das formas de acumulação capitalista, é perceptível como uma série de aspectos sociais e econômicos se relacionam — e se transformam ininterruptamente —, funcionando uma maior acumulação e concentração de capital. Parte dessas mudanças ocorreram fundamentalmente na, e através da, produção dos espaços urbanos, tendo como forma de controle deste sistema as várias dimensões das “normas, hábitos, leis, redes de regulamentação, etc.” (LIPIETZ, 1986, *apud* HARVEY, 1992, p.117) que garantem e sustentam a funcionalidade do processo.

Historicamente as condições de produção e de mão de obra transformam os meios de acumulação, ou, tais condições são transformadas de acordo com a necessidade de renovação do sistema capitalista, com a inserção de novos mercados e novas formas de acumulação e lucro, visto a necessidade crescente de produção e a manutenção de níveis de consumo.

Harvey (1992) explica, por meio da teoria da regulação, como o corpo de regras e relações sociais definem as relações de trabalho, através do comportamento do trabalhador que é induzido a colaborar para a manutenção do sistema de acumulação. O autor apresenta aspectos que contribuíram para as transformações que ocorreram no sistema capitalista no final do século XX.

Ao abordar o sistema fordista de produção, caracterizado pelo trabalho repetitivo, rotinizado, pautado pela produtividade extrema e a falta de participação do trabalhador na organização do processo produtivo<sup>1</sup>, podemos observar que tais características foram implantadas no local de trabalho, mas também foram institucionalizadas em outros espaços de formação social, como como exemplo, no sistema educacional<sup>2</sup>, que tornou-se ferramenta para a construção do homem moderno, não questionador, que colaborasse para a manutenção do sistema de produção e consumo.

Conseguimos identificar nos sistemas fordista e keynesiano de acumulação — alicerçados no capital, trabalho e o Estado —, o papel ativo estatal que vai além de intervenções em momentos de crise

---

<sup>1</sup> Tais características podem ser observadas ao longo da história e, ainda hoje, no modelo atual de produção habitacional empregada pelo mercado imobiliário, unidades habitacionais idênticas sendo implantada em cidades distintas e/ou plantas tipo de apartamento (SHIMBO, 2010) visando maior produtividade e consequentemente rendimento ao setor.

<sup>2</sup> Como exemplo de crise e conflito de tal "modelo educacional moderno capitalista", mesmo quando visto no centro do capitalismo europeu do bem estar social, podemos mencionar o ano de 1968, que foi marcado por protestos de estudantes em Paris. Parte desta revolta estava associada a uma crítica ao modelo educacional em busca de um ensino crítico. Ver THIOLENT, Michel. Maio de 1968 em Paris: testemunho de um estudante. *Tempo Social; Rev. Sociol. USP S. Paulo*, 10(2): 63-100, outubro de 1998.

do mercado, mas como um ator que institucionaliza ações que contribuem para a estabilização do sistema de contínua acumulação.

[...] o Estado se esforçava por controlar ciclos econômicos com uma combinação apropriada de políticas fiscais e monetárias no período pós-guerra. Essas políticas eram dirigidas para as áreas de investimento público – em setores como transporte, os equipamentos públicos etc – vitais para o crescimento da produção e do consumo de massa e que também garantiam um emprego relativamente pleno. (HARVEY, 1992, p. 129)

Vale ressaltar que a queda do crescimento econômico do período pós-guerra<sup>3</sup> originou-se da rigidez de ação dos três elementos que conduziam este sistema, devido a dificuldade de expansão, houve aumento da taxa de acumulação e queda da taxa de lucro, fazendo com que não houvesse circulação de capital e conseqüentemente gerando uma crise inflacionária<sup>4</sup>. Desta estagnação de crescimento pela falta de novos mercados, com uma onda de incertezas, surge a necessidade de uma nova ordem política e social para reestruturação do sistema de acumulação, que ampliasse suas formas de atuação e que rompesse com o modelo esgotado do fordismo.

Surge então um sistema de *acumulação flexível*<sup>5</sup> que “se apoia na flexibilidade dos processos de trabalho, dos mercados de trabalho, dos produtos e padrões de consumo” (HARVEY, 1992, p. 140), em um cenário onde foi implantada a necessidade da criação de novas tecnologias que correspondessem aos anseios da expansão das fronteiras de mercado.

Para Harvey (2008), tal período também pode ser compreendido como o início do processo de *financiarização*<sup>6</sup> mundial baseado no amplo crescimento da atividade e dos fluxos das transações bancárias em âmbito internacional, transformando o sistema global através da autonomia dos ativos financeiros. Tal mudança macroestrutural do capital mundial alteraria também, nos seus extremos sociais, o cotidiano das sociedades incluindo muitas famílias trabalhadoras como dependentes dos sistemas de crédito<sup>7</sup> (HARVEY, 2008, p.174). Esta "segunda camada do capital" predominantemente

---

<sup>3</sup> De 1950 a 1973, período de expansão econômica pós Segunda Guerra Mundial.

<sup>4</sup> A Crise Inflacionária está relacionada com aumento geral de preços e diminuição do poder de compra da população, em conjunto com uma dificuldade de estabilização através de ações institucionais, no caso do Brasil, o Banco Central. Essas crises são originadas através de reestruturações econômicas de mercado. Por exemplo, uma desvalorização do real acarreta uma diminuição do poder de compra na importação de bens de consumo, como por exemplo, barris de petróleo refinados, que causam uma grande instabilidade econômica devido a dependência de combustível para abastecimento nacional.

<sup>5</sup> Conceito utilizado por Harvey. Ver HARVEY, David. Do fordismo à acumulação flexível. *In\_ Condição pós moderna*. Edições Loyola. São Paulo. p. 140, 1992.

<sup>6</sup> Conceito utilizado por Harvey que neste trabalho corresponde por financeirização. Ver HARVEY, David. *O neoliberalismo: História e implicações*. São Paulo: Edições Loyola, 2008

<sup>7</sup> De acordo com Rolnik (2015) a concessão de crédito para famílias consideradas de baixa e média renda começou a ser encarado como um mercado lucrativo, visto pequenas concessões de valores ou de produtos com altas taxas

financeiro, passa a estar totalmente conectado (ao mesmo tempo) a reprodução cotidiana da vida dos trabalhadores e às atividades das bolsas de valores<sup>8</sup>. Ou seja, trata-se de uma nova forma de acumulação que se distancia da ordem formal de trabalho e mão de obra, tornando-se um capital que gera lucro "sem sair de casa", e acumulação "sem sair da esfera financeira, sob a forma de juros de empréstimos, de dividendos e outros pagamentos recebidos a título de posse de ações e, enfim, de lucros nascidos de especulação bem sucedida."(CHESNAIS, 2005, p.35), além de possibilitar relações mais complexas de operações de dívidas e crédito, como a securitização<sup>9</sup>.

Este momento é marcado pela alta do desemprego, ganhos salariais modestos, retrocesso do poder sindical e reestruturação nas relações de trabalho, com a diminuição do emprego formal, em uma estrutura de mercado que contemplava um grupo reduzido de empregados estáveis; trabalhadores autônomos; trabalho temporário e subcontratações (HARVEY, 1992). Caracterizado também pela compressão *espaço-tempo*<sup>10</sup> com a aproximação e rapidez das relações públicas e privadas nas tomadas de decisões, independentemente da localização espacial dos atores.

É também neste período, sobretudo a partir da década de 1970, que torna-se imperativo um novo modo de vida de racionalidade empreendedora (DARDOT e LAVAL, 2016) no chão do social, capaz de incorporar a forma empresa às subjetividades individuais, ampliando-as a todas as dimensões da vida, determinando a competitividade como forma elementar de convívio da sociedade<sup>11</sup>. Essa relação empreendedora, individualista e competitiva torna-se um dos elementos que consolidaram a transição do fordismo para a acumulação flexível (HARVEY, 1992).

---

de juros. A autora afirma que por mais que sejam pequenos valores há um grande número de famílias que buscam alternativas para aumento do poder de compra, se relacionando, por exemplo, com a oferta de microcrédito para melhoria habitacional. No final do 1º semestre de 2021, o endividamento chegou a 70% das famílias brasileiras, grande parte relacionada com dívidas de cartão de crédito. Ver em: <<https://www.portaldocomercio.org.br/publicacoes/pesquisa-de-endividamento-e-inadimplencia-do-consumidor-peic-junho-de-2021/363192>>.

<sup>8</sup> De acordo com a série histórica da pontuação de fechamento diário do Ibovespa B3 — Índice Bovespa que indica o desempenho de ações negociadas no mercado de capital brasileiro —, o ano de 1974 apresentou um significativo crescimento em comparação ao anterior, importante considerar o contexto de crescimento econômico, no Brasil, no período. Ver em: [http://www.b3.com.br/pt\\_br/market-data-e-indices/indices/indices-amplos/indice-ibovespa-ibovespa-estatisticas-historicas.htm](http://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/indices/indices-amplos/indice-ibovespa-ibovespa-estatisticas-historicas.htm)

<sup>9</sup> Operação financeira que possibilita que dívidas possam se tornar títulos negociáveis. Veremos mais à frente que este é um componente do novo programa Casa Verde Amarela.

<sup>10</sup> Conceito utilizado por Harvey (1992) e Santos (2014). Para Santos (2014) há uma relação histórica entre espaço-tempo e se relacionam de forma intrínseca através das técnicas empregadas, relacionando por exemplo, tempo de circulação e espaço de produção. Ver SANTOS, Milton. As técnicas e a empiricização do tempo. In: **A natureza do espaço**. 4º. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2014. cap. 1, p. 49-59.

<sup>11</sup> Dentre diversos rebatimentos possíveis desse fenômeno na vida material, tal *racionalidade empreendedora* será refletida também no planejamento urbano das cidades, como característica do planejamento estratégico que será comentado mais adiante.

Para Santos (2014) “o processo social está sempre deixando heranças que acabam constituindo uma condição para novas etapas” — neste trecho identifica-se uma relação de perpetuação não só social, mas também trata-se do conceito de *rugosidade*<sup>12</sup> na constituição do espaço —, ou seja, as mudanças de relação de trabalho encontram formas para perpetuação, físicas ou sociais, mesmo instituídas em um contexto de reestruturação das formas de acumulação, que podem ser consideradas como uma nova etapa para manutenção do sistema capitalista.

Trazendo para os dias atuais, em um contexto pandêmico internacional, que já se arrasta por cerca de um ano e meio, amplia-se mais uma vez a aceleração dos processos de informatização das operações financeiras, chegando às diversas novas camadas da sociedade. Se compararmos este processo com o período pós-guerra, em que o fordismo se baseava em uma produção e consumo de massa, disponibilizando aos trabalhadores condições mínimas de consumo, hoje, essas relações ocorrem em questão de minutos.

Se associarmos essa aceleração das atividades de acumulação somando-se às condições de trabalho informal e a diminuição de direitos trabalhistas, observa-se uma crescente do que Harvey (2008) apresenta como umas das características da financialização que é a dependência das operações de crédito de diversas famílias brasileiras, somando-se a flexibilização da presença do Estado como garantidor de serviços e infraestruturas básicas.

Ainda sobre o papel do Estado, podemos identificar uma semelhança no que diz respeito ao incentivo ao mercado, no período pós-guerra, e nos períodos de recessão - como no presente - onde é recorrente a utilização de políticas públicas como forma de garantia e de ampliação dos processos de acumulação. Nos permitindo realizar uma relação de aproximação, esta parece ser uma das características elementares para condução das políticas habitacionais na história recente do Brasil: o aquecimento dos mercados.

Para Santos (2014), o mercado age em momentos de instabilidade na busca de equilíbrio do sistema econômico, que aparentemente não viola direitos. Mas assume um posicionamento que favorece a ampliação das desigualdades sociais, principalmente quando transformam direitos básicos em serviços de ordem privada.

---

<sup>12</sup> “Chamemos de *rugosidade* ao que fica do passado como forma, espaço construído, paisagem, o que resta do processo de supressão, acumulação, superposição, com que as coisas que se substituem e acumulam em todos os lugares.” (SANTOS, 2014, p.140)

[...] para que o equilíbrio seja mantido no sistema econômico, é preciso que o Estado tenha um papel constante de intervenção. Essa intervenção seria mais forte nos momentos em que o mercado não conseguisse superar as crises. [...] Hoje, o mercado não consegue equilibrar-se sem a intervenção do Estado.” (SANTOS, 2014, p.109)

Santos (2014) explica os reflexos sociais oriundos do conluio do mercado e Estado – mesmo que não estejam diretamente ligadas às questões sociais, como saúde, educação, habitação, etc. –, como fatores que afetam a vida social e que são pautadas pela lei de mercado.

Segundo Harvey (2001), existe a alteração do papel administrativo da governança para o empreendedor, com o intuito de atrair investimentos às cidades, e assim, possibilitar a manutenção da circulação financeira, o Estado em todas suas esferas atua na atração de investimentos. E ainda, apresenta como esse empreendedorismo deve ser analisado nas mais diversas escalas espaciais, do micro ao macro.

Ao observarmos um caráter empreendedor na gestão urbana, é possível compreender uma relação direta com a competitividade entre as cidades, que disputam por: novos investimentos; novos negócios; melhor preço e qualidade nos serviços oferecidos; e por uma mão de obra qualificada (World Economic Development Congress & The World Bank, 1998, *apud* VAINER, 2013). Características estas que compõem em grande parte o Planejamento Estratégico, mostrando mais uma vez o rompimento com o modelo fordista de cidades, que agora reflete a produtividade, competitividade e a subordinação à lógica do mercado, transpondo o modelo corporativo para o urbano (VAINER, 2013). A *cidade-mercadoria*, dentro de uma lógica de concorrência, "autoriza a venda das cidades, o emprego do marketing urbano, a unificação autoritária e despolitizada dos cidadãos e, enfim, a instauração do patriotismo cívico"<sup>13</sup>. (VAINER, 2013, p.11).

Para Vainer (2013) a venda das cidades está ligada a uma reprodução urbana que tem o objetivo de atrair compradores e investidores, em grande parte representados por visitantes e capital internacional<sup>14</sup>. Devido a essa configuração de mercado é estabelecido um padrão de cidade, que torna-se mera réplica com a perda de suas características<sup>15</sup>. Essa conformação compõe o que Koolhaas (2010) classifica como *Cidade Genérica*, gerada a partir da espetacularização, do afastamento das atividades cotidianas, com a perda de identidade e exacerbada centralidade. Aspectos que enfatizam as

---

<sup>13</sup> Ligado ao sentido de pertencimento e a confiança no futuro da *urbe*.

<sup>14</sup> Essa lógica pode ser observada também na política habitacional no momento em que se abre a possibilidade do ingresso ao mercado de capitais na bolsa de valores.

<sup>15</sup> Novamente, desde a escala micro com a reprodução habitacional até a produção macro das cidades, visando rentabilidade com modelos que podem ser inseridos com facilidade no mercado imobiliário ou incentivem o consumo da cidade.

desigualdades nas regiões periféricas, tornando-se também possíveis áreas de expansão, vistas como zonas em potencial (KOOLHAAS, 2010) ou, uma região não comerciável, identificada como um problema para uma lógica de cidade espetáculo (VAINER, 2013).

No Brasil, a cidade espetáculo pode ser fortemente exemplificada pelas obras que acompanharam os megaeventos, Copa do Mundo e as Olimpíadas no Brasil, que proporcionaram a criação de grandes elefantes brancos<sup>16</sup> que vieram acompanhados de uma tentativa de omissão das periferias brasileiras, processo que pode ser entendido como uma expansão do capital financeirizado nas cidades (ROLNIK, 2013) como fruto do Planejamento Estratégico<sup>17</sup> (MARICATO, 2015).

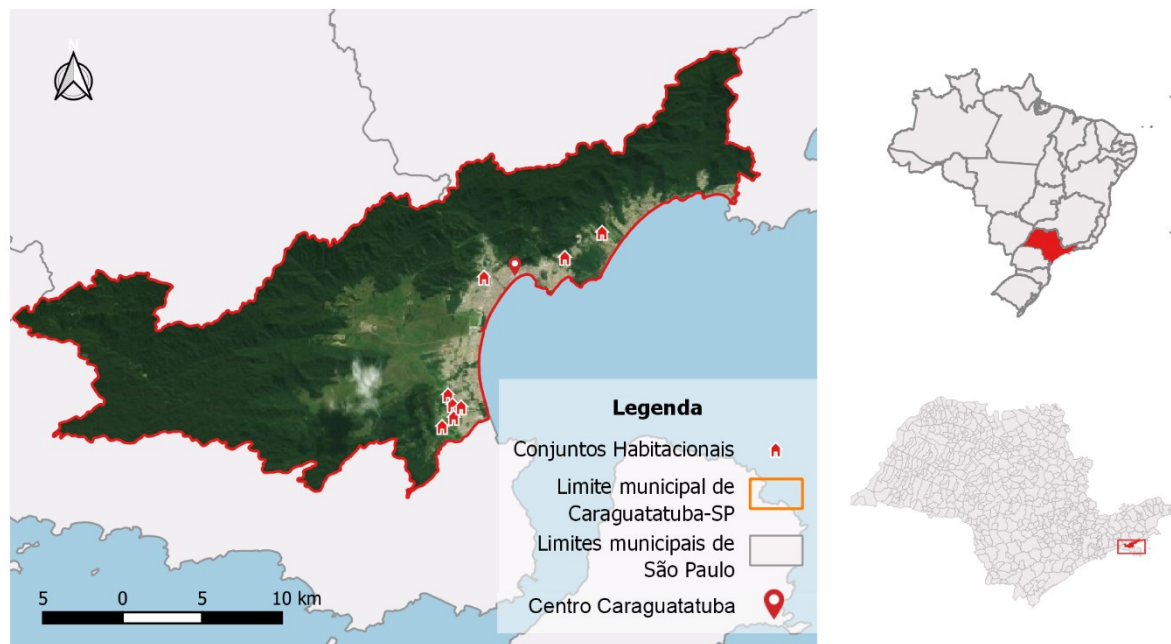
É possível observar que a financeirização das cidades abre um leque de opções de interferência no urbano, que também ocorre atualmente através das políticas habitacionais. Exemplo disto, pode ser observado na inserção territorial de conjuntos habitacionais de interesse social em áreas até então inexploradas pelo mercado financeiro, mas também que empurram a população de baixa renda para as periferias, as afastando da cidade comerciável, como o caso de Caraguatatuba, cidade situada no Litoral Norte de São Paulo, onde as primeiras políticas habitacionais foram destinadas às áreas, até então, com características rurais, distanciadas do circuito turístico e que reforçam uma setorização com o maior número de conjuntos habitacionais implantados na região Sul da cidade, como podemos observar na figura 1.

---

<sup>16</sup> Referindo-se às grandes construções efetuadas com recursos públicos que ficaram sem utilização após o acontecimento dos megaeventos.

<sup>17</sup> Neste ponto a autora se refere às intervenções ocorridas em Barcelona para os Jogos Olímpicos em 1992. Como fruto do Planejamento Estratégico que nasce da transposição do planejamento empresarial para o planejamento das cidades.

**Figura 1:** Localização dos conjuntos habitacionais em Caraguatatuba-SP (2021)



**Fonte:** Elaborado pela autora. Base cartográfica: DataGEO, Bing.

Em 1991<sup>18</sup>, foi implantado em Caraguatatuba, pelo programa Habitar-Brasil<sup>19</sup> um conjunto habitacional no bairro Pegorelli - Região Sul. Neste período a região era conhecida pela falta de infraestrutura e equipamentos públicos e a dificuldade de mobilidade dos moradores da região, pela falta de atendimento do transporte público, mas também pelas vias alagadiças<sup>20</sup> que viravam grandes lamaçais em períodos chuvosos. Ainda em 2005 é possível observar as características rurais que o local possuía e com as mesmas problemáticas de infraestrutura (Figura 2).

<sup>18</sup> Não há precisão com relação a data, de acordo com a Matrícula N°36.869 do Registro de Imóveis de Caraguatatuba. Em 1990 houve Desapropriação Amigável pela Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba com a finalidade de construção de casas populares, em seguida, em 1991, a área é transformada em perímetro urbano, provavelmente para se adequar às exigências dos recursos disponibilizados pela União para implantação do conjunto habitacional.

<sup>19</sup> Houve dificuldades na obtenção de informações exatas a respeito deste empreendimento. A Secretaria de Habitação de Caraguatatuba (2021) não possui a data exata de implantação do conjunto habitacional, mas afirma ser do Programa Habitar-Brasil, gerido com recursos do Orçamento Geral União (OGU), porém o programa possui data de início em 1995, não convergindo com o período de desapropriação.

<sup>20</sup> Cabe destacar que o município de Caraguatatuba-SP sofre com episódios constantes de inundação principalmente na região Sul, devido a proximidade com o lençol freático, problemáticas de drenagem urbana associados ao alto índice pluviométrico da região da Serra do Mar.



**Figura 2:** Localização do conjunto habitacional do Habitar Brasil no bairro Pegorelli em Caraguatatuba-SP (2005)



**Fonte:** Elaborado pela autora. Base cartográfica: Google Earth (2005), DataGEO, Bing.

Observamos, assim, a utilização do programa habitacional para a expansão das fronteiras comerciais e que também auxilia na retirada da população de baixa renda de um eixo mais rentável ao mercado imobiliário e financeiro. Neste momento vemos o papel do governo municipal em auxiliar relações empreendedoras que se sobrepõem aos direitos sociais.

É nesse contexto que a habitação é tratada como um ativo político, por parte do Estado que assume o papel de mediar os interesses do capital, representado, neste caso, pela indústria da construção civil e indústria financeira que alternam a condução das políticas habitacionais no Brasil (ROLNIK, 2020).

No Programa Casa Verde e Amarela (PCVA) percebemos mais um avanço do setor da indústria financeira. Um dos exemplos é a modalidade de financiamento para a regularização fundiária que faz com que habitações, antes irregulares e inativas ao mercado imobiliário legal, tornem-se ativos financeiros. Nas palavras do Ministro de Desenvolvimento Regional, Rogério Marinho, o programa irá

entregar ao cidadão mais humilde a escritura pública de sua residência, que acresce de imediato de 40% a 50% de valorização do imóvel. Isso é transferência de renda na veia, ação social [...]. (LANÇAMENTO DO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA, 2020, in 36 min. *Apud* Guerreiro e Rolnik 2021)

Os aspectos de valorização do imóvel são evidenciados pelo ministro na ocasião, destacando a titulação cartorária (regularização jurídica) distanciada da regularização prévia das infraestruturas e serviços<sup>21</sup> mínimos (regularização urbanística ou regularização física), liberando imediatamente novas mediações dos fluxos financeiros, afastada da ótica da habitação como um direito social. O que subsidia tal ação é a Lei 13.465/2017, onde ficou facultada a inserção das obras de infraestrutura pública nos projetos de regularização fundiária (§2º, Art. 33), evidenciando que o PCVA compreende uma série de ações que coloca em prática um plano de governo empreendedor, abrindo caminhos para a financeirização e a diminuição das garantias sociais mediadas pelo Estado. Neste movimento destaca-se que a política de regularização fundiária promoverá a inserção de imóveis – antes irregulares –, no mercado imobiliário e simultaneamente financeiro, com a possibilidade do endividamento de famílias, abrindo-se como alternativa a venda do imóvel ou sua inserção direta à indústria financeira por meio de hipoteca. Destaca-se a expansão do "domínio da indústria financeira" também com a possibilidade de securitização dos financiamentos.

Neste caso, não é a atração direta de uma indústria em seus moldes formais, mas um sistema de acumulação que reflete na conformação das cidades, ou seja, esse empreendedorismo toma as rédeas do planejamento urbano, principalmente com a entrega da regulação fundiária ao mercado imobiliário. Durante o lançamento, novamente, temos uma fala emblemática do ministro Rogério Marinho, reforçando o caráter empreendedor do governo e simultaneamente do PCVA:

[..] o governo foi empreendedor, diligente e teve a parceria do Congresso para fazer as mudanças necessárias no sistema macroeconômico brasileiro que nos permite ter uma situação ombreada com as principais e mais importantes democracias do mundo. (LANÇAMENTO DO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA, 2020, in 40 min.)

Vale reforçar, este aspecto negociador do governo mostra-se distanciado das realidades territoriais somado à falta de diálogo com a sociedade, mas que se respalda com a justificativa de atendê-la, negociando na prática os direitos da população:

[...]claro que a iniciativa cívica foi muitas vezes prerrogativa das câmaras de comércio locais, de algum conluio de financistas, industriais e comerciantes local, onde alguma "mesa-redonda" entre líderes empresariais e incorporadores imobiliários. (HARVEY, 2002, p. 169)

---

<sup>21</sup> São infraestruturas e serviços básicos: abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação pública, rede de energia elétrica pública e privada (que possibilita a ligação elétrica dos lotes na rede local), vias de circulação e drenagem pluvial.

O governo como negociador e empreendedor em nome da população, estabelece relação com líderes financeiros (hegemonia da indústria financeira) e empresariais (hegemonia da indústria da construção civil) defendendo uma política de desenvolvimento, sob a justificativa de estabilização da economia por meio de políticas que deveriam estar fundamentadas em direitos sociais.

Para Harvey (2001), o empreendedorismo urbano normalmente age de três formas: (1) por meio de parcerias público-privada; (2) com uma atuação empreendedora, relacionada à expectativa, assumindo uma posição de risco e; (3) com foco na economia política e não nas necessidades de cada território, no qual as ações serão realizadas, sendo que, no caso, o território é que sofrerá as interferências por meio das Parcerias Público-Privada (PPP):

Normalmente, o novo empreendedorismo urbano se apoia na parceria público-privada, enfocando o investimento e o desenvolvimento econômico, por meio da construção especulativa do lugar em vez da melhoria das condições num território específico, enquanto seu objetivo econômico imediato (ainda não exclusivo). (HARVEY, 2001, 172)

Tais aspectos apresentados colaboram para o entendimento da economia política da habitação e a economia política da urbanização (ROLNIK,2016) que se relacionam e são promovidas por uma ótica de financeirização, que nada mais é do que uma forma de acumulação, que implica em um redesenho das cidades e da própria sociedade. As consequências deste sistema financeirizado de habitação serão analisadas, na sequência, a partir de políticas habitacionais já implantadas.

### **3. BREVE HISTÓRICO DA POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL**

#### **3.1 Do Banco Nacional de Habitação ao Minha Casa Minha Vida**

O ano de 2020 e 2021 foram marcados pela crise política, econômica e sanitária. Mesmo nesse contexto observa-se a manutenção de práticas políticas onde o governo busca alternativas de retomada econômica, via indústria da construção civil e indústria financeira, incluindo em seus pacotes de ações emergenciais a questão da habitação de interesse social, possibilitando a manutenção e crescimento dos processos financeiros por meio do Programa Casa Verde e Amarela.

Quando se fala em políticas que influenciam o crescimento da economia nacional, o setor da construção civil e imobiliário quase sempre são os primeiros a serem contemplados com políticas públicas de financiamento direto ou incentivo fiscal. Isso visa os efeitos de geração direta de emprego na cadeia da construção civil e da mobilização e circulação de grandes volumes financeiros, que podem mobilizar desde a mineração, com a extração de matéria prima, até a finalização de obras com a contratação de serviços relacionados ao setor, ampliando-se com a inserção crescente das formas de acumulação por meio dos financiamentos. Esta cadeia de circulação e acumulação torna-se ainda mais potente, capaz de mobilizar ou criar novos ativos financeiros lastreados na cadeia da construção civil, e impulsionados por recursos públicos, como por exemplo, através de cotas imobiliárias no setor de investimentos e das novas formas de securitização das dívidas.

Nesse contexto, devemos nos atentar que os programas habitacionais vão além da simples construção das casas, envolvendo: 1) Contexto político e econômico; 2) Participação da sociedade civil ou sua falta; 3) Faixa de renda que são contempladas; 4) Programas e as formas de financiamento; 5) Papel dos agentes financiadores, instituições públicas e privadas envolvidas; 6) Poder de interferência dos municípios; 7) Relação e influências nas questões do planejamento urbano; 8) Influência no déficit habitacional e; por fim a 9) a regulação estatal, ou a falta, nas relações privadas com os financiamentos de habitação de interesse social.

Historicamente, no Brasil, os programas de Habitação Social federais surgem atrelados à demanda de ativação econômica, e acabam por não resolver as necessidades habitacionais, sobretudo aquela localizada nas faixas mais baixas de renda<sup>22</sup>, onde se concentra ao menos 50% do total,

---

<sup>22</sup> Famílias com renda de até 1 salário mínimo.

resultando, em um déficit<sup>23</sup> de 5,8 milhões de moradias em 2019<sup>24</sup> (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2020). Mas devemos reforçar que os aspectos econômicos, ou a garantia da manutenção do mercado da construção civil e imobiliário com seus desdobramentos financeiros, não deveriam ser os únicos elementos norteadores para as políticas de habitação de interesse social, devendo integrar os aspectos sociais, econômicos, culturais e relações de acesso à cidade.

No município de Caraguatatuba - SP, as últimas informações oficiais<sup>25</sup> com relação ao déficit habitacional local correspondem ao ano de 2012, onde foi apresentado um déficit<sup>26</sup> de 3.930 (três mil novecentos e trinta) moradias, considerando como baixa renda famílias que recebiam de 0 a 3 salários mínimos para finalidade de desenvolvimento do Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS (CARAGUATATUBA, 2012).

No contexto nacional, em 1964 houve a criação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do Banco Nacional da Habitação (BNH). O programa visava o financiamento de casas novas com subsídio do Estado, com grande aporte de recursos públicos visando cobrir a demanda de todo o território nacional. O programa, porém, acabou por atingir sobretudo o público da classe média e alta, não atendendo a população de baixa renda (BOLAFFI, 1983), justamente a parcela mais significativa do déficit habitacional nacional.

Próximo a década de 70 há uma tentativa de chegada ao público de baixa renda, ligado ao II Plano Nacional de Desenvolvimento (PND), ofertando habitações pelas Companhias de Habitação Popular (COHAB) e em seguida, há um crescimento dos casos de inadimplência, ocasionados pelo baixo poder de pagamento das parcelas dos financiamentos com elevadas taxas de juros, mas também ocasionado pelas características habitacionais.

O isolamento dos conjuntos habitacionais, construídos sempre a longa distância dos locais de trabalho e locais de abastecimento e serviços, a falta de recursos das

---

<sup>23</sup> A Fundação João Pinheiro - FJP (2020) utiliza para cálculo do déficit habitacional, considerando aspectos quantitativos e qualitativos: habitações precárias – habitações improvisadas e rústicas – (englobando os aspectos habitacionais e urbanos); coabitação, seja com cômodos coabitados ou unidades conviventes e ônus excessivo com aluguel urbano.

<sup>24</sup> A FJP (2020) destaca a falta de base de dados para a construção dos indicadores, utilizando-se das informações da última Pesquisa Nacional por Amostras de Domicílios (PNAD), realizado em 2015, e informações constantes no Cadastro Único para Programas Sociais (CadÚnico), considerando as limitações de ambos. O primeiro pela falta de informações recentes disponibilizadas pelo Censo Demográfico e o segundo por ser um cadastro institucional não chegando a todas famílias em condição de vulnerabilidade social.

<sup>25</sup> Em entrevista, realizada no dia 21/10/2021, o Chefe da Área de Gerenciamento de Programas Habitacionais de Caraguatatuba informou que a demanda por novas habitações sociais chega à 4mil famílias.

<sup>26</sup> Para cálculo de déficit habitacional, apresentado no PLHIS de Caraguatatuba, foi considerado: Domicílios rústicos e improvisados; coabitação familiar urbana e extensão rural (cômodos alugados ou cedidos e famílias conviventes); ônus excessivo de aluguel e adensamento excessivo por unidades familiar.

prefeituras para a produção dos complementos à habitação, a falta de recursos ou de interesses das empresas públicas em relação à implantação de redes de serviços, a falta de fiscalização da construção são alguns dos “enganos” cometidos. (MARICATO, 1987, p.45)

Conjuntos habitacionais mal localizados e a falta de serviços e infraestrutura básica foram as principais características dessas habitações<sup>27</sup>, devido ao foco altamente mercadológico da produção habitacional, o que levou ao fracasso do modelo para as populações de baixa renda. Tal condição serviu como justificativa para a implantação de novos programas do BNH voltados para o desenvolvimento urbano, atendendo às grandes corporações que não se encaixavam na produção de habitações de interesse social, estabelecendo parcerias entre o Estado e diferentes entes privados, e diminuindo a responsabilidade do Estado como provedor da infraestrutura básica<sup>28</sup>.

No período seguinte, a partir de 1975, mas sobretudo ao longo da década de 1980, com apoio de instituições multilaterais e internacionais, Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e o Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento (BIRD)<sup>29</sup>, a população de baixa renda volta a ser o foco da política habitacional, agora com o intuito de ampliar a atuação do mercado financeiro com aporte de juros pelo Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). Até então, segundo Gabriel Bolaffi (1981), somente 3% dos financiamentos realizados pelo BNH eram destinados às famílias com rendas inferiores a 5 salários mínimos (1981, p. 178, apud MEDEIROS, 2010, p.7).

Com a nova república, com a Constituição de 1988, pouco se avançou nas políticas habitacionais de interesse social, houve dificuldades em lidar com as inadimplências e o baixo impacto social dos programas de habitação, passando por diversos rearranjos governamentais. Os governos Collor (1990-1992) e Itamar Franco (1992-1994) foram caracterizados, na questão habitacional, por programas de quitação de dívidas e mal investimento dos recursos, deixando obras de habitação social inacabadas, e registrando algumas poucas intervenções durante a gestão de Itamar Franco.

Tais políticas foram duramente criticadas pelos governos seguintes, em análises presentes inclusive nos diagnósticos oficiais, como no documento da Política Nacional de Habitação de 1996. Análises que perpassam pela questão orçamentária insuficiente, pela necessidade de atender as famílias

---

<sup>27</sup> Observaremos estas mesmas características no programa Minha Casa Minha Vida.

<sup>28</sup> Características, já observadas no capítulo anterior, como pertencentes ao empreendedorismo urbano que se mantém nos programas habitacionais seguintes.

<sup>29</sup> Para Rolnik (2015), as instituições internacionais tiveram papel essencial na disseminação de políticas com aspectos empreendedores, neste caso, com o incentivo ao microfinanciamento ligadas à melhoria habitacional em apoio ao processo de autoconstrução que já ocorria diante da falta de oferta de habitação acessível à população de baixa renda.

com até dois salários mínimos – que representavam 85% do déficit habitacional (IPEA, 1998) –, descentralização de recursos e falta da participação da sociedade civil na consolidação dos programas.

A partir de 1998, as políticas habitacionais federais contribuíram para a consolidação de dois programas, o Pró-Moradia e o Habitar-Brasil<sup>30</sup>, com maior participação dos municípios, mas ainda com recursos limitados, com o intuito de melhoria de residências já existentes e urbanização de favelas. Isso, contribuiu na diminuição do índice qualitativo<sup>31</sup> do déficit habitacional, mas não o quantitativo<sup>32</sup>. Naquele momento, passou-se a conceder financiamento através de linhas de crédito direta. Outros programas eram voltados para as famílias de até 12 salários mínimos sendo que, entre 1995 e 1998, foram financiados 5 bilhões, através dos recursos do FGTS, valor superior ao investido para os demais programas, voltados para baixa renda (SANTOS, 1999).

Em 2002, há a criação do Ministério das Cidades, responsável pela formulação e gestão de um novo Plano Nacional de Habitação. Entre 2005 e 2008 foram criados alguns programas, que contemplavam a construção de novas unidades, conclusão, melhorias habitacionais, produção de lotes urbanizados e assistência técnica, atendendo famílias de até três salários mínimos e outros programas atendendo famílias de até 12 salários mínimos.

Neste período destaca-se a criação do Sistema Nacional de Habitação (SNHIS, Lei N°11.124/2005) e a publicação do Plano Nacional de Habitação de Interesse Social (PLANHAB) instrumentos de grande relevância para gestão das políticas públicas de habitação em todo o território nacional, já que pela primeira vez na história do país, o Brasil estaria iniciando um ciclo de planejamento integrado nas três esferas (Nacional, Estadual e Municipal) com base normativa e sistema financeiro público unificados.

Este ciclo virtuoso não durou muito tempo, já em 2009 no contexto da crise financeira dos *subprimes*<sup>33</sup> de 2008, e na contramão do SNHIS, acontece a criação do Minha Casa Minha Vida (MCMV), atrelado ao PAC (Programa de Aceleração do Crescimento), programa associado às políticas de crescimento da economia destinado a conter a crise internacional. Contemplando as famílias de 0 a 3 salários mínimos (faixa de renda priorizada pelo programa entre os anos de 2009 e 2013, que totalizaram

---

<sup>30</sup> Dois conjuntos habitacionais em Caraguatatuba foram construídos através do programa Habitar-Brasil.

<sup>31</sup> Melhoria de habitabilidade e infraestrutura das moradias existentes.

<sup>32</sup> Demanda por novas habitações.

<sup>33</sup> Crise financeira ligada à “créditos podres”, créditos concedidos com alto risco de inadimplência, que são repassados como garantia de pagamento. Para Rolnik (2015) a ampliação dos microfinanciamentos para melhoria habitacional amplia as fronteiras do subprime para as periferias brasileiras.

em 1,5 milhão de moradias), com intuito de redução do déficit habitacional, mas ainda atendendo as famílias que possuam renda de até 10 salários mínimos (priorizados após redução de recursos públicos para subsídio da Faixa 1).

Há grandes críticas que giram em torno do PMCMV, uma das principais é o distanciamento das unidades de habitação dos centros urbanos, por mais que grande parte do programa fosse destinado às áreas urbanas, aconteceu que municípios burlaram as legislações municipais determinando que áreas, antes rurais, se tornassem urbanas só para a implantação das unidades<sup>34</sup>, criando ilhas urbanas sem infraestrutura. Segundo Erminia Maricato (2009), o Programa Minha Casa Minha Vida manteve uma visão reduzida da habitação social, associada somente aos números do déficit habitacional e não uma política integrada às questões urbanas e sociais<sup>35</sup>.

De 2013 até 2019, as contratações para faixa 1 foram extremamente reduzidas, refletindo em obras paralisadas, reflexo da instabilidade econômica no Brasil e questões políticas que deixaram de priorizar programas sociais. Marcado pela extinção do Ministério das Cidades e tentativa de acabar com o Conselho Nacional das Cidades<sup>36</sup>, ou seja, retrocedendo nos avanços das políticas urbanas e habitacionais no Brasil, dando mais espaço ao mercado financeiro e dificultando a participação de representação da sociedade civil.

No início de 2020, em meio a uma crise econômica e sanitária, foi apresentado pelo Governo Federal um novo programa de habitação, o Casa Verde e Amarela, ao qual será analisado, neste trabalho, comparando alguns pontos com o Programa Minha Casa Minha Vida, com o intuito de analisar as modificações.

---

<sup>34</sup> Observamos esta mesma estratégia na implantação das unidades habitacionais do Programa Habitar-Brasil, em Caraguatatuba.

<sup>35</sup> Esse elemento será reforçado no estudo de caso de Caraguatatuba.

<sup>36</sup> Em 2019, o Conselho Nacional das Cidades é extinto por meio do Decreto Nº9.759, em seguida o Superior Tribunal Federal - STF o suspende parcialmente, garantindo a existência de conselhos instituídos por meio de lei, sendo assim, o Decreto Nº9.812/2019 modifica o decreto anterior. Tal ação garante a manutenção legal do conselho, mas não sua manutenção política.



### 3.2 Expansão de capital e financeirização pelas políticas habitacionais

Com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1964, tomado pela ótica desenvolvimentista atrelada à propriedade privada<sup>37</sup> (ROLNIK, 2015), obtém-se uma forma de instituir a política pública pelo elo entre o setor público e privado que ao decorrer da história da política habitacional no Brasil se intensifica, chegando ao MCMV. No caso do BNH o setor privado assume a responsabilidade pela produção, distribuição e controle das habitações (FGV, 2009) representado pela indústria da construção civil, como a condutora desta política no primeiro ano do BNH.

Contudo, observa-se que não há desassociação da indústria financeira, mas que aparece como ator na disputa pela condução das políticas habitacionais, levando em outubro de 1965 um segmento de empresários e financistas ao controle do BNH (ROLNIK, 2015). Tal ação levou a ajustes na política do banco que ocasionou a inserção de “correção monetária de prestações, o aumento do teto do valor dos imóveis passíveis de serem financiados e isenções tributárias” (ROLNIK, 2015, p.285) que contribuíram para o estímulo do crédito imobiliário.

Já em 1986 houve a extinção do BNH que esteve associada ao aumento da inadimplência e grandes dívidas de empresas que no momento estavam sendo liquidadas (FGV, 2009), em um contexto inflacionário nacional que acarretou um rombo nas contas do banco (ROLNIK, 2015). Seu fim contribuiu para que não houvesse atualização da dívida e ao mesmo tempo gerou conflitos que levaram ao não pagamento dos passivos, acarretando prejuízos aos cofres públicos devido ao grande emprego de recursos. Vale destacar que o Plano Nacional de Desenvolvimento ao qual esteve atrelado à política habitacional, no período, contribuiu efetivamente para o aumento da dívida externa e conseqüentemente levou à inserção do Estado brasileiro ao mercado de capitais internacional, com sua introdução na lógica mundial financeirizada, através da obtenção de lucro por meio de juros da dívida pública<sup>38</sup> (PAULANI, 2021).

---

<sup>37</sup> Observa-se a propriedade privada como um dos elementos fundamentais da base do capitalismo, associado à renda da terra a partir da atividade de trabalho desenvolvida nela, mas também com a possibilidade de acumulação a partir de sua propriedade, associado hoje, principalmente às atividades financeirizadas. No Brasil, observa-se a constituição da propriedade privada sobre uma base patrimonialista desde o período colonial, como por exemplo com a obtenção de dividendos por parte da coroa.

<sup>38</sup> Essa lógica de inserção do Brasil no sistema mundo de financeirização decorre da aula ministrada por Leda Paulani, denominada “Finanças contemporâneas e a inserção do estado e da economia brasileira”, durante o Ciclo de Aulas Abertas: Fundo público, circuito imobiliário e finanças: Quem financia quem?” da disciplina de pós-graduação “AUP5919: Produção do Espaço Urbano e Finanças Contemporâneas: O Papel do Fundo Público”, em 27/11/2021.

Portanto, observa-se uma subordinação à lógica dominante capitalista que aparecem desde a aparição do Brasil no sistema mundo de acumulação. Mostrando um claro avanço da financeirização no território nacional tendo o Estado como um agente regulador, mas também como refém da lógica financeira mundial.

A inserção da Indústria Financeira na política habitacional levou a uma série de regulamentações por parte do Estado em busca da conciliação com o mercado financeiro, auxiliando sua expansão intrínseca ao setor imobiliário. Uma das consequências relacionadas a essa transição da condução da política habitacional, que passa do Estado para um banco, foi a diminuição do emprego direto de recursos públicos na produção habitacional de interesse social — como ocorria com as COHABs —, recursos esses que começaram a ser direcionados para agentes privados para produção habitacional (SHIMBO, 2010).

A relação entre mercado imobiliário e setor financeiro, com o objetivo de obtenção de crédito imobiliário, é caracterizado por Royer (2009) pela necessidade de encontrar soluções que agilizem a produção imobiliária, levando a habitação ao patamar de poupança e não mais investimento, a partir do momento em que se observa a movimentação do mercado imobiliário na busca por formas que suprissem a falta de crédito. Aparece assim, o autofinanciamento de empreendimentos através da venda dos imóveis em planta ou a busca por investidores que procuravam proteger seus recursos em um período de alta inflação<sup>39</sup> (ROLNIK, 2015). Com o empreendimento pronto os devedores migravam para o SFH<sup>40</sup> dispondo de maior liquidez para a aplicação em novos empreendimentos. Assim, Royer (2009) associa que a criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), em 1997, levava a agilizar a concessão de crédito ao mercado imobiliário e não a suprir o déficit habitacional.

Ao observarmos a lógica de implantação do sistema é possível identificar a regulamentação da “participação e da operação de instituições financeiras e correlatas no financiamento imobiliário e no mercado de capitais” (ROYER, 2009, p. 102), que criou ferramentas para a securitização das atividades imobiliárias e instituiu formas para aumento confiabilidade e credibilidade nos investimentos imobiliários no Brasil. O Estado, visando atração de investimentos no País, operou de forma a estabelecer garantias de retorno dos investimentos através da regulamentação das atividades financeirizadas.

---

<sup>39</sup> Como ocorreu no período de 2020 que levou à rápida valorização dos imóveis. Tal aspecto, será observado no próximo capítulo.

<sup>40</sup> Nessa época, o SFH só financiava imóveis prontos.

Além da disputa multiescalar dos agentes envolvidos na produção habitacional é possível identificar que problemas econômicos também contribuíram para mudanças e regulamentações no setor financeiro por parte do Estado, com o principal objetivo de retomada econômica. Para Rolnik (2015) um dos elementos<sup>41</sup> que decorreram da estruturação de um órgão financeiro<sup>42</sup> como promotor de política habitacional seria a instrumentação para promover a indústria da construção civil alicerçada no setor financeiro. Com isso, observa-se a tendência desde o BNH da utilização das políticas habitacionais como impulsionadoras da economia, característica que pode ser observada também no PMCMV e no PCVA, o que se institui com as constantes regulações de mercado.

Essa estruturação alicerçada no setor financeiro tornou a Caixa Econômica Federal agente público responsável pela operação das políticas habitacionais<sup>43</sup>. Hoje, a CEF é a instituição financeira responsável pelo maior valor de emissão de títulos securitizados em comparação com outras instituições bancárias e financeiras entre 2011 e 2016, chegando ao último ano citado com a emissão de 86% do total emitido pelos demais agentes financeiros<sup>44</sup>.

A internacionalização da economia brasileira com a inserção do Brasil em uma lógica mundial de financeirização se faz a partir da securitização da dívida pública, mas também por meio da criação de instrumentos de securitização<sup>45</sup> que mobilizaram entre os anos 90 e 2000 investidores de todo mundo na aquisição de ações para gerenciar capital de empresas na América Latina (ROLNIK, 2015). Essa movimentação pode ser caracterizada como *exportação de capital*. O capital é enviado ao exterior com a intenção de geração de *mais-valia*, como produtor de lucro e juros, quando investido em outros países através da concessão de empréstimos, compra de cotas financeiras, capital acionário, etc. Caracterizado também pela possibilidade de o investimento ficar à disposição do capitalista nacional se apropriando da *mais-valia* extraída do exterior. Nessa relação existe um elo entre o capital produtivo — a partir do

---

<sup>41</sup> Outros elementos que são citados pela autora seria a incidência da política sobre questões monetárias e fiscais do país e a ideia de combate ao déficit habitacional pela produção de novas habitações.

<sup>42</sup> Referindo-se ao BNH.

<sup>43</sup> Veremos mais adiante como essa estrutura pode ser alterada com a implantação do PCVA que prevê a inserção de agentes financeiros privados na oferta dos financiamentos habitacionais com subsídio público.

<sup>44</sup> Esta afirmação decorre dos resultados parciais de pesquisa apresentado por Everaldo Melazo durante a aula aberta da disciplina de pós-graduação “AUP5919: Produção do Espaço Urbano e Finanças Contemporâneas: O Papel do Fundo Público” durante o “Ciclo de Aulas Abertas: Fundo público, circuito imobiliário e finanças: Quem financia quem?” denominada “Fundo Público e Financeirização na produção da casa e da cidade no Brasil” em 10/11/2021.

<sup>45</sup> Com a criação do SFI houve a instituição de instrumentos financeiros, visando a captação de recursos no mercado secundário, possibilitando a securitização das dívidas, sendo eles: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, as Cédulas de Crédito Imobiliário – CCI e as Letras de Crédito Imobiliário – LCI (Royer, 2009). Tais instrumentos com a criação de companhias de securitização imobiliária somada a alienação fiduciária — que garantia o recebimento através do próprio imóvel financiado — foram fatores essenciais para a inserção do setor imobiliário no mercado de capitais.

momento que se adquire uma ação de empresa que utiliza de mão de obra para acumulação —, ao capital financeiro — a partir da aquisição de ações da empresa na bolsa de valores —, ocasionado pela exportação de capital que busca a ampliação das formas de acumulação, expandindo as fronteiras de atuação (CAMPOS, SABADINI, 2018).

Além disso, para Campos e Sabadini (2018), a partir da interpretação de Hilferding, em certo momento, a exportação de capital em forma de juros torna-se mais vantajosa, pois o lucro é maior que juros. O lucro é obtido na forma de expectativa e o lucro já se obteve com a inserção da empresa no mercado de capital pela bolsa de valores. Observa-se, portanto, que a entrada da empresa no mercado de ações, por si só, gerará lucros, já que a compra de ações ocorre pela lógica de expectativa sob o juros. Essa movimentação é chamada por Hilferding de *lucro de fundador* e mesmo que ainda tenha suas bases vinculadas ao capital produtivo auxilia na expansão do capital fictício sobre os territórios principalmente com recebíveis imobiliários<sup>46</sup>.

Essas relações em um cenário de competitividade fazem

das regiões “pré-capitalistas” economias potenciais para alavancar o capital financeiro em sua valorização internacional. O entrelaçamento de diferentes formas de exportação de capital, imprimindo um certo sentido, se reproduziria em tais espaços segundo Hilferding. Nessa conjuntura era comum, por exemplo, empreendimentos industriais alemães que resultavam de empréstimos de bancos ingleses ou franceses para investimentos em áreas secundárias como o leste europeu ou a América Latina. (CAMPOS, SABADINI, 2018, p.149)

Portanto, observa-se a relação do aumento de investimentos em direção a América Latina, como reflexo da política de expansão do capital fictício sobre os territórios, ampliando a inserção da financeirização do mercado de capitais no território nacional. Rolnik (2015) identifica o “processo de tomada da incorporação residencial pelo setor financeiro nos primeiros anos da década de 2000” (p. 292) e associa a entrada de capital financeiro ao aumento do poder do mercado de crédito, o que intensificou a abertura de securitizadoras e submeteu a indústria da construção civil à indústria financeira. Ainda, para a autora, esses aspectos contribuem para uma financeirização das políticas habitacionais, já as movimentações anteriores de regulamentação do mercado financeiro serviram para a ampliação de atuação do setor privado na promoção habitacional.

Ainda em 1995, através da aprovação da Carta de Crédito, famílias que possuíam renda até 12 salários mínimos obtiveram a possibilidade de acessar o crédito habitacional de forma direta e individual. Segundo Shimbo (2010) a política não obteve sucesso nos primeiros anos, devido os processos

---

<sup>46</sup> Relações que ocorrem ainda hoje e se intensificam pelo PCVA que será analisado mais adiante.

burocráticos para aprovação do financiamento, sendo somente em 1997 com a retirada de 70% dos documentos solicitados (Castro, 1999, *apud* Shimbo, 2010) que o financiamento direto ao mutuário final tornou-se a principal política do governo FHC, chegando a ser destinado 85% do orçamento da União a essa política habitacional. Neste momento, a moradia se consolida como mercadoria por meio do aparato estatal com altos investimentos públicos e regulamentação da atuação do mercado financeiro, através da flexibilização do acesso ao crédito, aliado ao imobiliário.

Observa-se, mais uma vez, como o desejo de rápida circulação do mercado imobiliário contribuiu para a desburocratização do acesso aos financiamentos pelas famílias, com a expansão do mercado de crédito, mas também ampliando o território de ação com a possibilidade de compra de imóveis usados. Tal ação contribuiu também para que atividades de regularização de imóveis fossem impulsionadas para o ingresso de mais imóveis ao mercado imobiliário aliado à possibilidade de crédito direto aos mutuários<sup>47</sup> (Castro, 1999, *apud* Shimbo, 2010).

A crescente do sistema financeiro na condução da política habitacional levou à criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) em 1997 em contraponto ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), conduzido no período pela Caixa. Observa-se portanto, a transição da política habitacional voltada para a regulamentação do setor imobiliário, promovendo distanciamento da promoção habitacional dos direitos sociais, reforçando mais uma vez a lógica mercadológica. Por mais que a Caixa seja um banco público, os objetivos relacionados à obtenção de lucros a partir de investimento e estabilidade financeira contribuíram efetivamente para a diminuição da produção habitacional para os setores de menor renda no período da extinção do BNH (SHIMBO, 2010).

Para Shimbo (2010) a partir do momento em que a produção habitacional é concedida a partir da ótica privada<sup>48</sup> é quando a moradia passa a ser um produto mercadológico, não existindo, portanto, o binômio Estado-mercado, com investimento estatal e execução do setor privado. Com isso, há uma indistinção entre a produção habitacional do público e privado, o que a autora denomina como *habitação social de mercado*<sup>49</sup>, sob fundamento principal da política de crédito direto ao mutuário final.

---

<sup>47</sup> Essa mesma movimentação poderá ser identificada na análise do PCVA com o Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional.

<sup>48</sup> Para Arretche (2002, *apud* Shimbo, 2010) o viés mercadológico só foi claramente implantado no governo de Fernando Henrique Cardoso (FHC), em 1995, com a implantação do sistema de crédito ao mutuário final que mais adiante neste trabalho será mostrado como um dos fatores que intensificaram a inserção do Brasil na lógica da financeirização.

<sup>49</sup> Este termo é empregado pela autora para habitações denominadas pelo mercado como *segmento econômico*, produzidas pelo Minha Casa Minha Vida que compreendiam habitações destinadas às famílias com renda mensal entre três e dez salários mínimos, se distinguindo, portanto, da habitação de interesse social que conta com maiores subsídios públicos.

Em 2003, a eleição de um governo caracterizado, em hipótese, por um viés mais progressista, que sinalizava aos movimentos de luta por moradia a criação de um programa de habitação que saísse da lógica da produção habitacional restrita a classe média e alta — reforçada pelas políticas dos governos anteriores, principalmente com a carta de crédito individual —, não pode garantir a implantação de um sistema de produção habitacional que rompesse com a lógica pré-estabelecida, ficando limitado a ações conciliadoras com setores empresariais e financeiros, mesmo sinalizando durante seus primeiros anos de governo um amplo diálogo com a realização de duas Conferências das Cidades, com a criação do Conselho Nacional das Cidades (ConCidades) com participação dos movimentos sociais e a criação de outros sistemas citados no início deste capítulo.

Como etapa desse processo de avanço frustrado, destaca-se o estabelecimento do SNHIS e do FNHIS tendo a Caixa como agente operador e com abertura de participação para outros agentes operadores e financeiros no sistema de habitação de interesse social<sup>50</sup>. De forma imediata, essas alterações pouco influenciaram na produção habitacional de interesse social, em um contexto crescente de unidades produzidas para o mercado. Com isso, somente no final de 2006 ocorreram mudanças que caminharam para a criação de um programa habitacional dentro da estratégia econômica nacional para incentivo ao consumo. Iniciou-se essa política com a criação do Bolsa Família, adequação do salário mínimo e incentivo para produção de bens duráveis com isenções fiscais e sua aquisição pela facilitação de crédito.

Em 2009, o Ministério da Fazenda em conjunto com empresários do setor imobiliário elaborou a proposta inicial do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), em um contexto de necessidade de impulsionamento das atividades econômicas. Observe-se que mesmo com a tentativa de uma política habitacional inclusiva pós criação do ConCidades a participação dos movimentos sociais ocorreu posteriormente à elaboração da proposta. Na tentativa do programa proporcionar protagonismo aos movimentos sociais, e ao mesmo tempo atribuir uma agenda presa a gestão dos empreendimentos (DAL'BÓ da COSTA, 2019) surge assim o MCMV-Entidades<sup>51</sup> e, posteriormente, o PNH-Rural<sup>52</sup> e o MCMV - Sub 50<sup>53</sup> (ROLNIK, 2015).

---

<sup>50</sup> Estabelecido pelo inciso VIII, artigo 5º, da Lei nº11.124/2005.

<sup>51</sup> O financiamento habitacional era concedido a uma Entidade Organizadora (Associação, Cooperativas e Sindicatos) ao qual ficava responsável pela gestão na implantação de unidades habitacionais.

<sup>52</sup> Modalidade de financiamento destinada aos produtores rurais e cooperativas.

<sup>53</sup> Programa destinado a municípios com população inferior a 50 mil habitantes.

Um dos fatos emblemáticos que reforçam o protagonismo da Indústria da construção civil e também o intuito de ganho de capital político, tanto em âmbito federal como municipal, foram os atores que realizaram as falas durante o lançamento do MCMV: Luiz Inácio Lula da Silva, um representante dos governadores, outro dos prefeitos, um representante da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), um representante da Gafisa<sup>54</sup> e um representante dos movimentos sociais. Ao compararmos com o lançamento do programa Casa Verde e Amarela, relatado anteriormente, há a preponderância de participação de agentes financeiros, pelo representante da Frebraban e o presidente da Caixa, indicando uma condução das políticas habitacionais que passaram pela Indústria da Construção Civil no MCMV ao predomínio da Indústria Financeira no PCVA.

Após o lançamento do Minha Casa Minha Vida foi possível observar ganhos econômicos com a retomada do setor imobiliário representado pelo crescimento do valor das ações na bolsa de valores (Aragão, 2014, *apud Rolnik, 2015*), mas também com o crescimento percentual da construção civil — o setor apresentou índice de crescimento superior ao PIB nacional, no período de 2003 à 2013 —, bem como a criação de 2,23 milhões vagas de emprego. Observando o aspecto estritamente financeiro “o crédito habitacional passou de 1,55% do PIB do país, em 2006, para 3,48% em 2010 e 6,73% em 2013” (Rolnik, p.306, 2015), impulsionado pelo programa, mas também associado a política de incentivo ao consumo e valorização do salário mínimo.

Segundo Rolnik (2015) o ganho do capital político, também como um dos objetivos do programa, ocorria pelo governo federal no momento da centralização dos recursos para aporte financeiro e pelo município no momento em que se realizava o cadastro das famílias e entregava a lista à CEF. Dentro de uma ótica de aproximação da União com o território<sup>55</sup> houve a redução do papel do município na implementação do programa, no momento em que a Caixa cumpria o papel de agente financiador, regulador e fiscalizador, ou seja, o agente financeiro assumia o papel de implementação da política pública.

Durante entrevista com o Chefe da Área de Gerenciamento de Programas Habitacionais, da Secretaria de Habitação de Caraguatatuba<sup>56</sup>, foi relatado que a CEF era bem atuante até o momento da entrega da lista de pessoas aprovadas para o financiamento. Relatou o entrevistado que, neste mesmo momento, as famílias reprovadas procuravam o município para saber a razão da não aprovação e, devido

---

<sup>54</sup> Empresa do ramo imobiliário.

<sup>55</sup> Veremos que isso na prática, através do estudo de casa de Caraguatatuba, não ocorreu.

<sup>56</sup> Entrevista realizada em 21/10/2021 como parte da pesquisa deste Trabalho Final de Graduação.

ao sigilo bancário, o órgão municipal não tinha acesso a essa informação, gerando desgastes entre o município e a prefeitura local.

No relato anterior observamos a existência do predomínio financeiro sobre a garantia do direito básico de acesso à moradia como garantido no artigo 6º da Constituição Federal. Ou ainda, vemos como o banco (ainda que público) assume o papel de gestão do Poder Executivo Municipal. Nesse deslocamento destaca-se que o critério de seleção é assumido pelo agente financeiro sem que o Poder Público municipal tenha domínio desses parâmetros.

O procedimento comum para obtenção de financiamento pelo banco é a análise da capacidade de pagamento do mutuário com levantamento do histórico de dívidas e entre outras informações que são compartilhadas entre os agentes financeiros, comércios, com históricos de compra, utilização de cartão de crédito, cheque especial<sup>57</sup>, etc. Todas essas informações são utilizadas para composição do Serasa Score, que é uma pontuação que vai de 0 a 1000 indicando a capacidade de pagamento daquele CPF. Ou seja, quando o cidadão se cadastrava no município para ter acesso ao programa habitacional ficava sujeito à análise de crédito pelo banco, sobrepondo as condições sociais da família e se distanciava da gestão e demandas sociais da população.

Com isso o MCMV além de ser o programa que salvou as incorporadoras, agora mais financeirizadas, o mercado e o crédito se tornaram o modelo dominante de acesso à moradia, conformando uma lógica onde o Estado assume o risco das operações e cabendo aos agentes privados a manutenção dos lucros por meio da apropriação de fundos públicos (ROLNIK, 2015). Observa-se a manutenção dessa lógica no PCVA quando a União fica autorizada<sup>58</sup> a alocar recursos para assegurar equilíbrio econômico-financeiro das operações de financiamento, incluindo casos de perda de capital, em um contexto de inserção de novos agentes financeiros além da CEF.

Ao decorrer dessa trajetória do BNH ao MCMV observa-se a introdução do Brasil na lógica mundial de financeirização por meio da securitização. Esse processo ocorreu com a consolidação da ideia da habitação como direito individual e investimento em política habitacional como resposta às crises econômicas. O que refletiu na aproximação entre público e privado no provimento habitacional sob a ótica mercadológica, fundamentado sobre as relações de consumo. O Estado regulamenta, investe, assumindo os riscos provenientes dessas operações, enquanto o mercado produz, buscando sempre a

---

<sup>57</sup> Empréstimo automático, com alta taxa de juros, que fica a disposição dos usuários em sua conta bancária para utilização imediata.

<sup>58</sup> Essa regulamentação ocorre pelo inciso II, parágrafo 1º, artigo 6º da lei 14.118/2021.



maior rentabilidade. Essas ações aconteceram de forma a unir esses atores, criando uma situação onde o Mercado já não se estabiliza sem a interferência do Estado, ou mais que isso, onde se torna cada vez mais difícil distinguir os limites entre Mercado e Estado.

A promoção do crédito individual com a regulamentação da emissão de títulos imobiliários promoveu a relação intrínseca entre o setor imobiliário e o mercado de capitais, expandindo o mercado de investimentos. Tal ação promove o distanciamento da política habitacional com as demandas territoriais, principalmente com a introdução de agentes financeiros como condutores da política habitacional, distanciando-se das demandas locais. Finalmente, a moradia concebida como direito social, ainda que somente no campo normativo, agora é asfixiada pelos interesses privados de acumulação.

## 4. ESTUDO DE CASO E REFLEXO DAS POLÍTICAS HABITACIONAIS NO CONTEXTO DA FINANCEIRIZAÇÃO

### 4.1 Contextualização de Caraguatatuba-SP

Caraguatatuba é situada no Litoral Norte de São Paulo, marcada pela presença de mata atlântica devido à aproximação com a Serra do Mar, o que faz com que haja significativa área de preservação permanente. De acordo com o estudo do Instituto Pólis, realizado em 2012, as APP's do município correspondem a aproximadamente 45,8% da área total. Além disso, o município se caracteriza por ser o principal acesso às outras 3 cidades do litoral norte, Ubatuba, São Sebastião e Ilhabela.

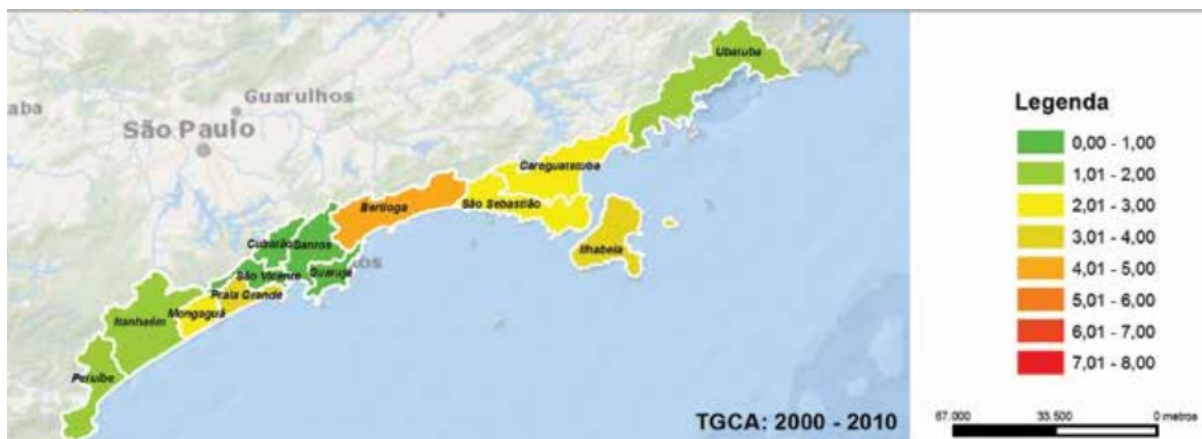
**Figura 3:** Localização de Caraguatatuba no Estado de São Paulo



Fonte: Base do mapa IBGE, modificado pela autora, 2021

A região historicamente apresenta grande crescimento populacional, nos anos de 2000 à 2010, com um dos maiores índices de crescimento populacional dentre as cidades do litoral paulista (figura 4). Parte desse crescimento pode ser associado à instalação da Unidade de Tratamento de Gás de Caraguatatuba (UTGCA), pela Petrobras. Nesse espaço de tempo há também crescimento de comércios e supermercados atacadistas, tornando-se pólo comercial da região.

**Figura 4:** Mapa dos municípios do litoral paulista - Taxa geométrica de crescimento anual



Fonte: Resumo executivo de Caraguatatuba, Instituto Pólis, 2012

Desde de 2012 foram iniciadas as obras de duplicação da rodovia Tamoios, que dá acesso ao litoral norte, estando incluídas também as obras de contorno para o Porto de São Sebastião e contorno para Ubatuba. Tal obra cria um novo eixo no município, mais próximo à mata atlântica, ampliando o vetor de crescimento urbano municipal em direção à Serra do Mar (figura 5).

Importante destacar que a obra implicou na remoção de famílias dos bairros Tinga, Jaraguazinho, Cidade Jardim e Casa Branca (região central do município)<sup>59</sup>. As obras estiveram paralisadas durante 3 anos, sendo retomadas em 2021.

<sup>59</sup> Ver em: <<https://caraguablog.blogspot.com/2014/05/familias-que-vao-sair-de-area-da-nova.html>> e <<http://g1.globo.com/sp/vale-do-paraiba-regiao/noticia/2013/03/obra-de-contorno-rodoviario-do-litoral-vai-desapropriar-casas-de-720-familias.html>>

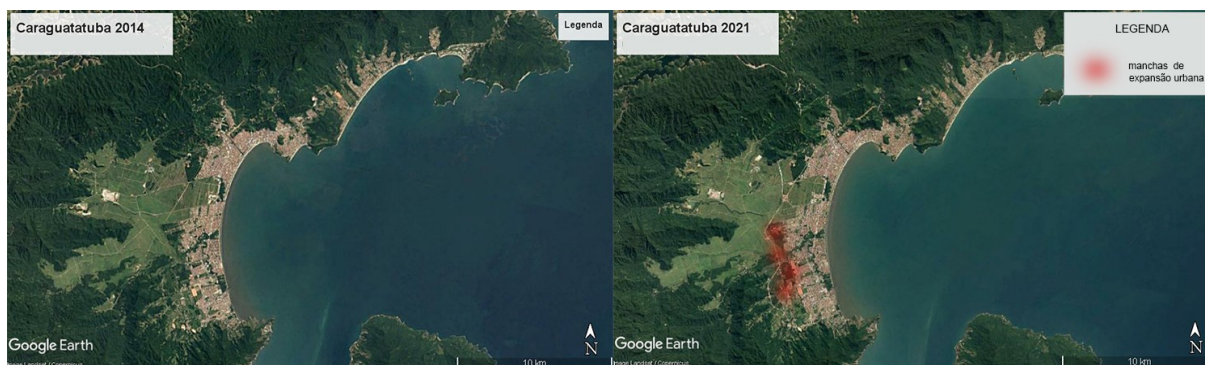
**Figura 5:** Rodovia dos Tamoios e contorno em Caraguatatuba



Fonte: Elaborado pela autora. Base cartográfica: Google Earth (2021)

Em um comparativo entre 2014 e 2021 é possível observar a expansão territorial do município, na direção do contorno da Tamoios em Caraguatatuba, predominantemente na região Sul (figura 6), expansão associada ao possível crescimento populacional, que pode ser observado em toda a cidade, e na crescente venda de lotes no Rio Marinas, local até então pouco ocupado e que atualmente apresenta crescente abertura de ruas e implantação de infraestrutura urbana<sup>60</sup>.

**Figura 6:** Comparativo Caraguatatuba 2014-2021



Fonte: Elaborado pela autora. Base cartográfica: Google Earth (2021)

<sup>60</sup> Ver em: <<https://www.caraguatatuba.sp.gov.br/pmc/2019/11/loteamento-rio-marinas-recebera-extensao-de-iluminacao-publica-na-proxima-semana/>>

Em 2020, no auge da pandemia, Caraguatatuba foi classificada como a 13<sup>o</sup> cidade, dentre 326 cidades com mais de 100 mil habitantes, para se investir em mercado imobiliário, de acordo com a pesquisa realizada pela Urban Systems. Os indicativos utilizados para essa classificação levam em consideração o impacto da pandemia no setor, e outros apontamentos locais: emprego na construção civil com alta remuneração; crescimento do número de empresas da construção civil; projeção de novos domicílios por faixa de renda; novos estabelecimentos comerciais; e crescimento de empresas no setor de serviços.

Ainda, com relação ao mercado imobiliário foi possível observar, durante a pandemia, a valorização dos imóveis na cidade. Em uma rápida pesquisa<sup>61</sup> foi possível identificar alguns imóveis ofertados antes da pandemia, em 2019, sendo vendidos em 2021 com valores superiores (figura 7). Em um dos casos a valorização chega a 6,33% e em outro a 17,5%, ambos localizados na região central do município. De acordo com o índice FipeZap, ao realizarmos uma média da cidade de São José dos Campos (Vale do Paraíba) e Santos (litoral paulista), obtém-se uma valorização imobiliária em 5,76%. Somado a esses fatores destaca-se também o Índice Geral de Preços - Mercado<sup>62</sup> (IGP-M), que no ano de 2019 registrou alta de 7,3% (entre janeiro e dezembro), em contraste, em 2021 o valor chegou a 17,78%<sup>63</sup>. Observamos, portanto, que mesmo em um cenário de recessão econômica houve valorização dos imóveis em Caraguatatuba, associado também a um contexto nacional. Isso pode estar relacionado a dois fatores, o investimento em bens imóveis torna-se uma boa opção em momentos de instabilidade econômica e a mudança de pessoas para região litorânea devido ao trabalho remoto.

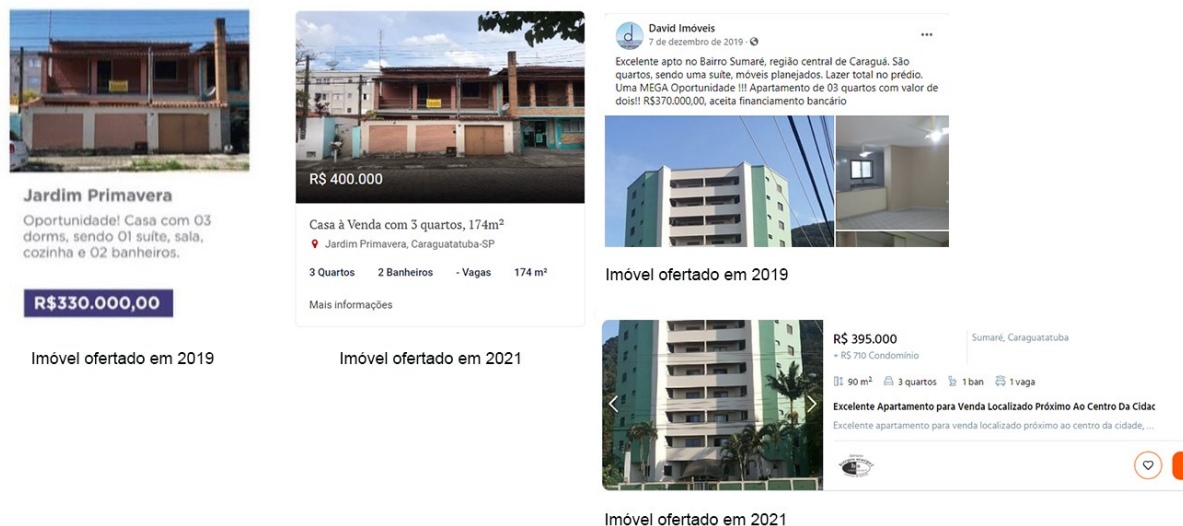
---

<sup>61</sup> Utilizou-se páginas de Facebook local e Instagram das imobiliárias.

<sup>62</sup> O IGP-M é o índice nacional utilizado para correção de aluguéis.

<sup>63</sup> Ver em: <[https://portal.fgv.br/noticias/igp-m-resultados-2021?utm\\_source=portal-fgv&utm\\_medium=fgvnoticias&utm\\_campaign=fgvnoticias-2021-01-04](https://portal.fgv.br/noticias/igp-m-resultados-2021?utm_source=portal-fgv&utm_medium=fgvnoticias&utm_campaign=fgvnoticias-2021-01-04)> e <<https://portal.fgv.br/noticias/resultados-igp-m-2019>>

**Figura 7:** Comparativo do valor de imóveis em 2019 e 2021



**Fonte:** Facebook e Instagram de imobiliárias de Caraguatatuba

Além disso, em 2021, Caraguatatuba passou por uma tentativa de revisão do Plano Diretor<sup>64</sup> em plena pandemia<sup>65</sup>, com a justificativa de adequação ao Zoneamento Ecológico Econômico do Governo do Estado de São Paulo, onde apresentou 51 propostas de alteração nos zoneamentos, muitos vinculados à empreendimentos imobiliários, como será observado mais adiante. Em vias de acontecer audiência pública para apresentação da proposta elaborada pela Secretaria de Meio Ambiente, o Ministério Público apresentou liminar<sup>66</sup> para barrar o andamento da revisão, sob a justificativa de falta de participação popular.

<sup>64</sup> Em entrevista com o Chefe da Área de Gerenciamento de Programas Habitacionais de Caraguatatuba, o mesmo reforçou que não seria uma revisão do plano e sim uma adequação ao ZEE do Estado de São Paulo, porém o próprio título do documento apresentado à Câmara Municipal é “Proposta de revisão do Plano Diretor municipal em adequação ao Zoneamento Ecológico Econômico Estadual”, havendo entendimento pelo Ministério Público de ser uma revisão.

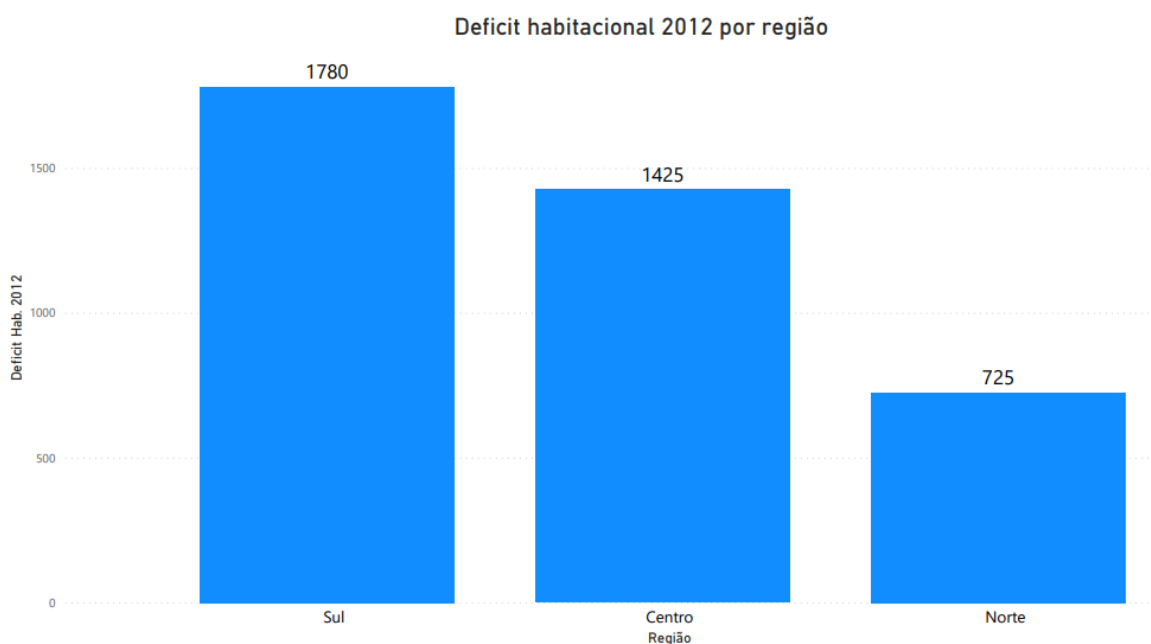
<sup>65</sup> Essa movimentação ocorreu em diversos municípios, como Rio de Janeiro e Recife, com a proposição a revisão isolada de zoneamentos.

<sup>66</sup> Processo 1001124-79.2021.8.26.0126

## 4.2 Políticas habitacionais implantadas no município

A análise das políticas habitacionais no município será voltada às questões mais recentes, somente os conjuntos habitacionais serão levantados em sua integralidade. Cabe ressaltar que o último Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) foi realizado em 2012<sup>67</sup>, onde foi levantado o déficit habitacional geral<sup>68</sup> de 3.930 (três mil novecentos e trinta) moradias. Os dados foram levantados em conjunto com os dados do Programa Saúde da Família-PSF, onde a região sul apresentou o maior déficit habitacional em comparação às demais áreas.

**Gráfico 1:** Déficit habitacional Geral de Caraguatatuba por região (PSF)



Fonte: PLHIS Caraguatatuba, elaborado por Fábio Rocha, 2021

Até 2012, haviam apenas 2 conjuntos habitacionais de interesse social implantados no município, frutos do programa Habitar Brasil, nos bairros Pegorelli e Casa Branca. Após 2012, foram entregues mais 4 conjuntos habitacionais, 3 do PMCMV e outro da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), apresentado a seguir:

<sup>67</sup> Ou seja, de acordo com a expansão do município pouco corresponde com a realidade atual.

<sup>68</sup> Neste levantamento foram incluídos déficit por reposição de estoque (domicílios com tijolos sem condição de habitabilidade, taipa revestida ou não, construção com madeira ou outros materiais), incremento de estoque (domicílios improvisados, coabitação familiar, cortiços e ônus excessivo com aluguel) e áreas de risco ambiental (alagamento e declividade).

- CDHU - C, entregue em 2013, com 47 unidades habitacionais, no bairro Travessão, região Sul do município; (figura 8)

**Figura 8:** Localização CDHU-C



Fonte: Google Earth, modificado pela autora, 2021

- Residencial Nova Caraguá I, entregue em 2014, com 720 unidades habitacionais, no bairro Pegorelli, região Sul do município, pelo Programa Minha Casa Minha Vida Faixa 1 (figura 9);



**Figura 9:** Localização Residencial Nova Caraguá I



Fonte: Google Earth, modificado pela autora, 2021

- Residencial Getuba, entregue em 2015, com 500 unidades habitacionais, no bairro Jetuba, região norte do município, pelo Programa Minha Casa Minha Vida Faixa 1 (figura 10);

**Figura 10:** Localização Residencial Getuba



Fonte: Google Earth, modificado pela autora, 2021

- Residencial Nova Caraguá II, entregue em 2016, com 730 unidades habitacionais, no bairro Travessão, região sul do município, pelo Programa Minha Casa Minha Vida Faixa 1 (figura 11).

**Figura 11:** Localização Residencial Nova Caraguá II

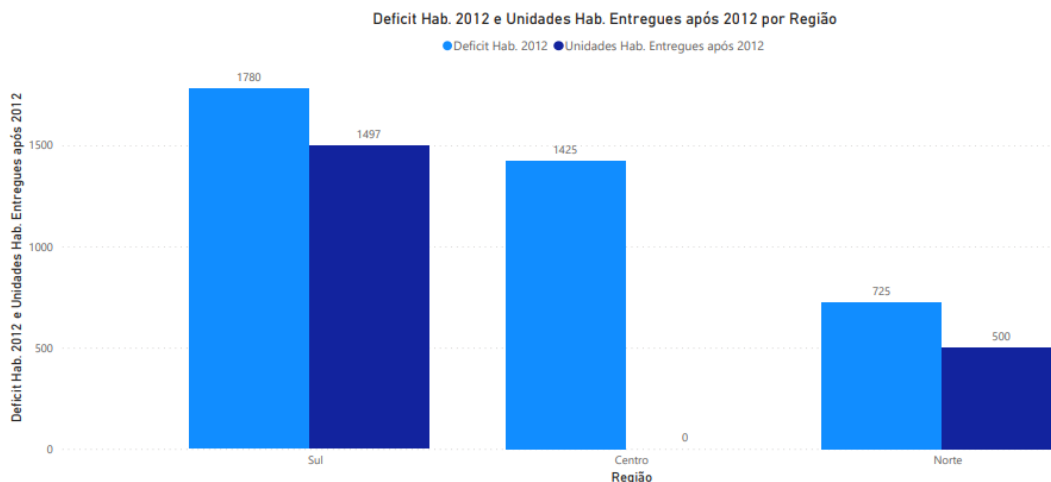


Fonte: Google Earth, modificado pela autora, 2021

As unidades habitacionais entregues pelos programas após 2012, totalizaram 1.997 habitações, em tese suprimindo em 50% o déficit habitacional levantado naquele período, atendendo preferencialmente a região sul, que teoricamente supriria 84% do déficit habitacional local. Já a região Norte recebeu unidades habitacionais que corresponderiam à 69% do déficit habitacional e a região central não foi contemplada com novas unidades.

**Gráfico 2:** Déficit habitacional x unidades habitacionais entregues após 2012

Região	Déficit Hab. 2012	Unidades Hab. Entregues após 2012	% de habitação entregues
Sul	1780	1497	84,10
Norte	725	500	68,97
Centro	1425	0	0,00



Fonte: PLHIS Caraguatatuba, elaborado por Fábio Rocha, 2021

Como veremos mais adiante, além do rápido crescimento da cidade durante esse espaço de tempo, os conjuntos habitacionais não necessariamente atenderam as famílias da região de implantação devido à proximidade entre os empreendimentos. No caso da região sul, o levantamento do déficit foi dividido em três bairros, correspondentes às UBS locais, Morro do Algodão, Porto Novo e Perequê Mirim. Porém, os três conjuntos habitacionais foram implantados nas proximidades de um único bairro, o Perequê Mirim, o que contribuiu para a formação de uma grande baía de conjuntos habitacionais na região (figura 17). O que também implicou no deslocamento das famílias beneficiadas pela política habitacional, principalmente pela falta de unidades na região central.

A regularização fundiária também é um dos temas tratados pelo PLHIS, com o levantamento de 143 loteamentos irregulares e apenas 93 regulares, caracterizando uma disparidade em relação aos números, apresentando um alto índice de núcleos que compõem a cidade informal. No estudo realizado pelo Instituto Pólis (2012) foi observado a existência de ocupação informal em áreas de risco do município, com 1.182 domicílios nesta situação, predominantemente nos bairros da região central: Tinga,

Jaraguazinho, Rio do Ouro, Benfica, Cantagalo, Casa Branca e Olaria<sup>69</sup>, e na região sul o bairro Sertão dos Tourinhos.

Desde 2017, com a aprovação da Lei Nº13.456/2017, onde foi possibilitada a legitimação de propriedade desassociada da oferta de infraestrutura pública e serviços, o município de Caraguatatuba, efetivou o programa chamado Regulariza Caraguá, de acordo com os mecanismos do REURB-S (regularização social, com a isenção de todas as taxas de acordo com o preenchimento dos critérios municipais) e REURB-E (regularização de interesse específico que não se enquadra no critério baixa renda). Importante ressaltar que em alguns núcleos há a existência simultânea dos dois tipos de regularização.

A regulamentação municipal decorre da Lei Nº2.337/2017, que atribui à Divisão de Regularização Fundiária da Secretaria de Habitação a responsabilidade de análise das solicitações e acompanhamento dos processos de regularização. Até 2021 foram cadastrados 15 loteamentos, com a entrega de 2.247 títulos de propriedade (tabela 1).

**Tabela 1:** Loteamentos regularizados em Caraguatatuba após 2017

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA					
Região	Loteamento	Bairro	Ano de entrega	Títulos entregues	TT. Região
Norte	Tourinhos	Massaguaçu	2018	32	310
Norte	Habitar Brasil Casa Branca	Jardim Casa Branca	2018	92	
Norte	Coopervap I	Jardim Casa Branca	2019	123	
Norte	Coopervap II	Jardim Casa Branca	2019	63	
Central	Ponte Seca	Ponte Seca	2020	213	804
Central	Pantanal	Indaiá	2020	24	
Central	Vila Indaia	Indaiá	2020	2	
Central	Recanto Vanja	Jardim Gaiovotas	2020	515	
Central	Jardim da Serra	Rio do Ouro	2021	28	
Central	Pedro Nolasco	Rio do Ouro	2021	22	
Sul	Belmiro Cabral	Morro do Algodão	2017	42	1133
Sul	Habitar Brasil Pegorelly	Pegorelly	2017	122	
Sul	Jorgin Mar	Perequê Mirim	2019	365	
Sul	Maria Helena I	Perequê Mirim	2020	549	
Sul	Maria Helena II	Perequê Mirim	2020	55	
				<b>TOTAL</b>	<b>2247</b>

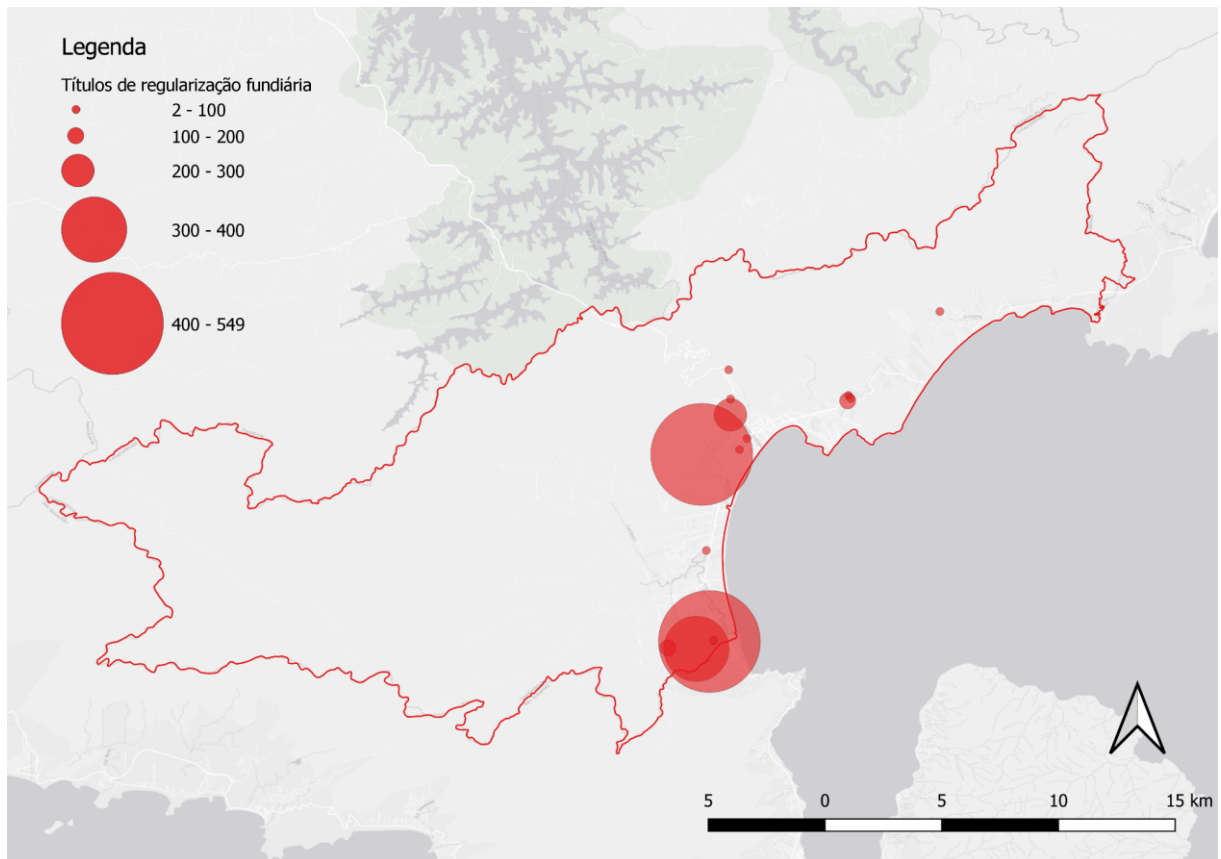
Tabela: Dados da prefeitura, elaborado pela autora, 2021

Ao observarmos os locais onde ocorreram a regularização fundiária, mas principalmente os loteamentos com maior número de lotes regularizados, podemos a predominância de títulos entregues na região central e sul do município (figura 12), que correspondem com as demandas levantadas pelo PLHIS em 2012 (figura 13).

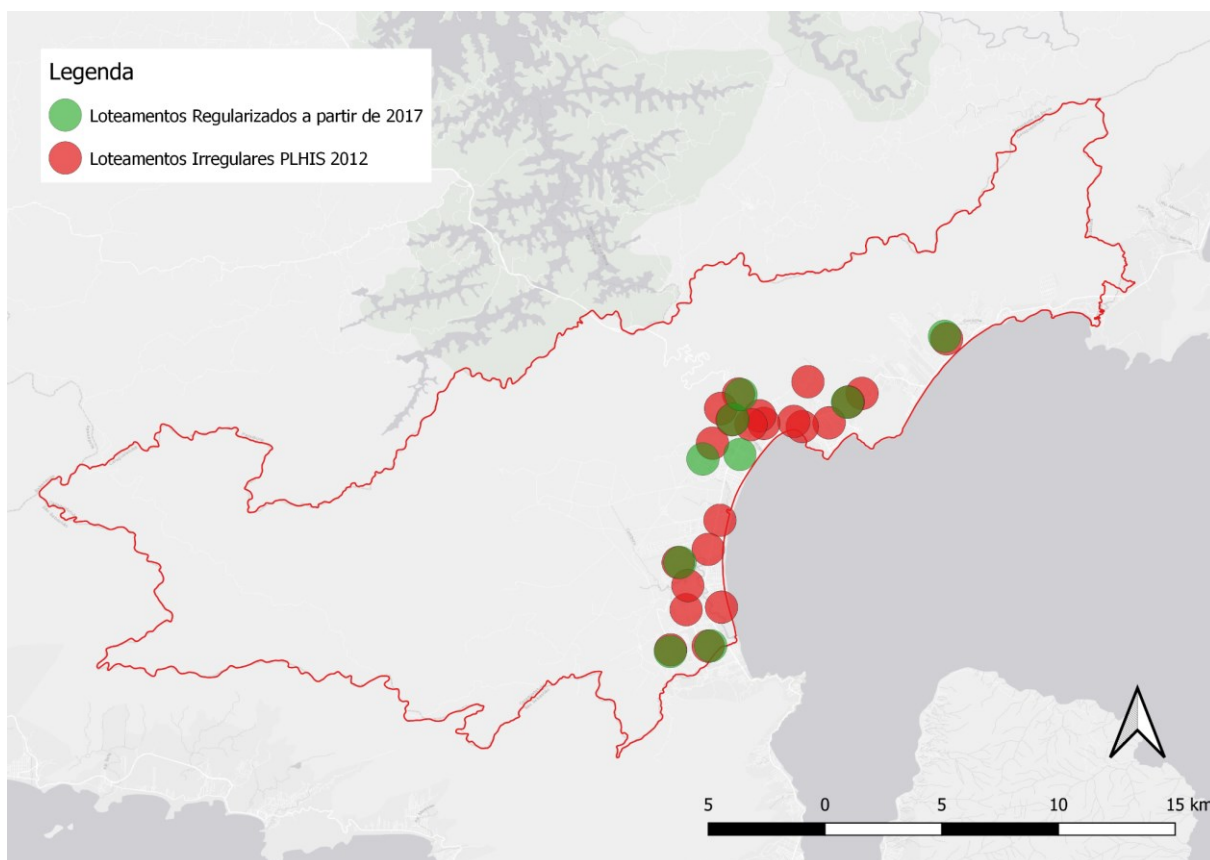
<sup>69</sup> Observa-se que muitos desses bairros sofreram com a desapropriação de moradias para a instalação do contorno da Rodovia Tamoios.

Importante ressaltar que os dados de regularização fundiária são posteriores à 2017, atividades que ocorreram anteriormente não foram possíveis de serem analisadas neste trabalho, principalmente devido à dificuldade de acesso às atividades realizadas em gestões políticas anteriores. Além disso, o PLHIS apresenta número de loteamentos irregulares, não especificando o número de lotes ou famílias atingidas, com isso, foi possível sobrepor informações somente relacionadas aos bairros, sem a atribuição de dados quantitativos.

**Figura 12:** Mapa mostrando a distribuição dos títulos de regularização fundiária no município de Caraguatatuba



**Figura 13:** Mapa de loteamentos regularizados e irregulares



Fonte: Elaborado pela autora. Base cartográfica: ESRI Gray (2021)

O único ponto a ser observado com essa sobreposição de informações, e que também pode ser aferido através da tabela 1, é a regularização fundiária que ocorreu no bairro Indaiá, além de não corresponder com a demanda apresentada no PLHIS, estranhamente, a regularização não se soma a um loteamento, se apresentando como uma ação isolada.

O tema da regularização fundiária será tratada ainda, mais adiante no trabalho, durante a análise do PCVA. Porém, importante ressaltar que a distribuição territorial das políticas habitacionais, principalmente voltadas à regularização fundiária, possibilita a pulverização territorial da atuação do mercado imobiliário, tanto através da entrada de imóveis regulares no mercado, quanto através da inserção de conjuntos habitacionais em áreas de expansão urbana. O viés de impulsionamento do mercado imobiliário através do Regulariza Caraguá é escancarado em resposta da Divisão de Regularização Fundiária quando perguntados a respeito da Lei Nº13.465/2017.

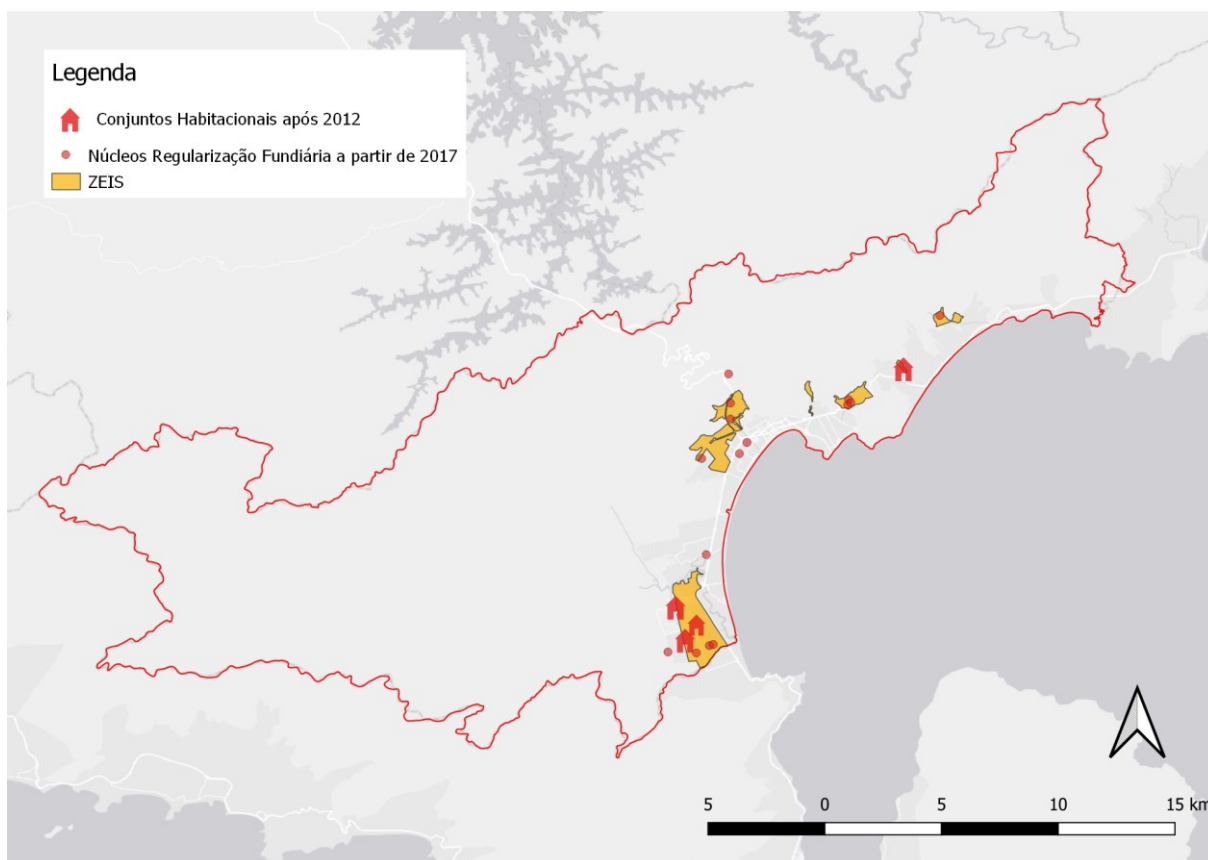
Desburocratiza, simplifica, agiliza, e destrava os procedimentos da regularização fundiária urbana, amplia a possibilidade de acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, promove o resgate da cidadania, aquece o mercado imobiliário com

novos registros de imóveis e o crescimento econômico do Município. (Divisão de Regularização Fundiária da Secretaria de Habitação, 2021)

Além da questão do mercado imobiliário, na fala existe um claro equívoco quando se refere ao acesso à terra urbanizada, principalmente com a desassociação da obrigação de garantia de infraestrutura nos casos de regularização fundiária, não havendo relação entre a regularização jurídica e a regularização urbana. Infelizmente, durante esta pesquisa não foi possível a verificação *in loco* das áreas que passaram pelo processo de regularização, para que pudéssemos conferir como ocorrem esses processos nos territórios. Vale ressaltar que o Plano Plurianual de Caraguatatuba (2021), prevê maior destinação de recursos para o programa de regularização fundiária, durante os anos de 2023, 2024 e 2025, do que para desenvolvimento e implantação de projetos habitacionais. Enfatizando a prioridade política do poder público municipal em ampliar as ações do mercado imobiliário nos territórios até então irregulares.

Além da comparação com o PLHIS, foi verificado a relação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) do Município, que foram estipuladas em 2011, com as políticas habitacionais distribuídas nos territórios (figura 14). Tal relação torna-se necessária para verificar se as ações do poder público municipal correspondem com as estipuladas no Plano Diretor do Município, mesmo com um espaço de tempo significativo desde sua elaboração.

**Figura 14:** Políticas habitacionais em Caraguatatuba e Zona Especial de Interesse Social



Fonte: Elaborado pela autora. Base cartográfica: ESRI Gray (2021)

Com isso, foi possível observar que a implantação dos programas habitacionais municipais correspondera às políticas urbanas, estipuladas através do Plano Diretor, mesmo que algumas não tenham ocorrido diretamente nas ZEIS, há a possibilidade de corresponder com a expansão dessas áreas que deverão ser observadas durante o processo de revisão do Plano Diretor, bem como o do PLHIS. A principal dissonância que também pôde ser observada na análise anterior foi a atividade de regularização fundiária no bairro Indaiá.

Com relação às perspectivas municipais sobre a política habitacional, durante entrevista realizada com o Chefe da Área de Gerenciamento de Programas Habitacionais da Secretaria de Habitação de Caraguatatuba, foi observado que não há previsão para a revisão do PLHIS, sob a justificativa de não ter ocorrido o censo demográfico pelo IBGE. O interessante é que o último PLHIS, de 2012, a metodologia estabelecida para obtenção de dados foi o acesso às informações obtidas pelo PSF e não necessariamente pelo IBGE.

Durante a entrevista nos foi relatado a existência de 4 mil pessoas cadastradas à espera de novas unidades habitacionais, valor correspondente ao déficit habitacional geral de 2012, ou seja, mesmo



com a entrega de 1.997 unidades desde a elaboração do PLHIS, não houve redução na demanda por novas unidades, o que pode estar associado ao crescimento populacional, mas também devido ao aumento das desigualdades sociais enfatizadas durante a pandemia<sup>70</sup>.

Com relação a produção de novas unidades habitacionais, o representante da Secretaria de Habitação relatou sobre as pretensões municipais de implementação de habitação social por meio de PPP, justificada pela falta de recursos, como vem ocorrendo na cidade de São Paulo pelo programa PPP Habitacional<sup>71</sup>. Observa-se portanto, como a falta de destinação de programas habitacionais voltados à Faixa 1, para a produção de novas unidades com o aporte do Governo Federal<sup>72</sup>, reforça a efetivação do empreendedorismo urbano através das políticas habitacionais. Assim, a falta de recursos federais, ou a justificativa, possibilita a implementação de um projeto político que visa reduzir o acesso aos direitos sociais.

---

<sup>70</sup>Ver em: <<https://www.pucrs.br/blog/desigualdade-social-cresce-nas-metropoles-brasileiras-durante-a-pandemia/>>

<sup>71</sup> Ver em: <<http://www.capital.sp.gov.br/noticia/prefeitura-de-sao-paulo-comeca-segunda-etapa-da-ppp-da-habitacao>>

<sup>72</sup> Como vem ocorrendo com o PCVA, que será analisado mais adiante.

### 4.3 Políticas habitacionais, a realidade e seus reflexos em Caraguatatuba

Para análise dos reflexos das políticas habitacionais englobou-se outros aspectos que acabaram por perpassar desde a escolha do local de implantação até os aspectos financeiros dos empreendimentos de habitação de interesse social em Caraguatatuba. Alguns pontos acabaram sendo abordados de forma transversal, devido a interligação entre os elementos. Parte dos atores envolvidos também serão alvo de análise para melhor compreensão da relação com o território. A identificação dos elementos a seguir foram levantados a partir de entrevistas<sup>73</sup> com moradores e agentes do poder público municipal e em visitas técnicas nos empreendimentos do Minha Casa Minha Vida, Faixa 1, em Caraguatatuba, Residencial Nova Caraguá I, Residencial Nova Caraguá II e Residencial Getuba. Observa-se que em alguns momentos as informações expressas durante o trabalho expressam opiniões dos atores envolvidos.

#### a) Processo de seleção

A falta de transparência no processo de seleção das famílias que são contempladas pelo MCMV é abordada por Rolnik (2015), destacando sua relação com a política local, onde se utiliza da política habitacional para garantia de curral eleitoral dos candidatos em escala municipal e federal. Inicialmente, identificamos que o processo comum para obtenção de imóvel do MCMV, Faixa 1, em Caraguatatuba, esteve associado ao cadastro das famílias no CRAS (Centro de Referência de Assistência Social), pelo CadÚnico, posteriormente as documentações necessárias eram levadas à Secretaria de Habitação de Caraguatatuba. Dentre os documentos necessários estavam o comprovante de residência em Caraguatatuba há pelo menos 5 anos<sup>74</sup> (essa comprovação pode ocorrer pela Unidade Básica de Saúde da região de moradia) e comprovação de renda familiar.

Em meio às entrevistas foi relatado a destinação de casas às famílias por meio de indicação de vereadores<sup>75</sup>, uma das moradoras foi específica em relatar que foram 200 imóveis no Residencial Nova Caraguá I. Tal elemento, pode reforçar o argumento da falta de transparência no processo de seleção e como um dos elementos de garantia de curral eleitoral, onde se estabelece uma relação de cumplicidade

---

<sup>73</sup> Importante ressaltar que as entrevistas encontram-se nos anexos, essas contaram inicialmente com um roteiro de perguntas que passava desde a seleção, modos de vida anteriores ao recebimento da casa, a estrutura da casa do MCMV e seu contexto urbano. Em alguns casos, as entrevistas tomaram rumos específicos, de acordo com os apontamentos do entrevistado.

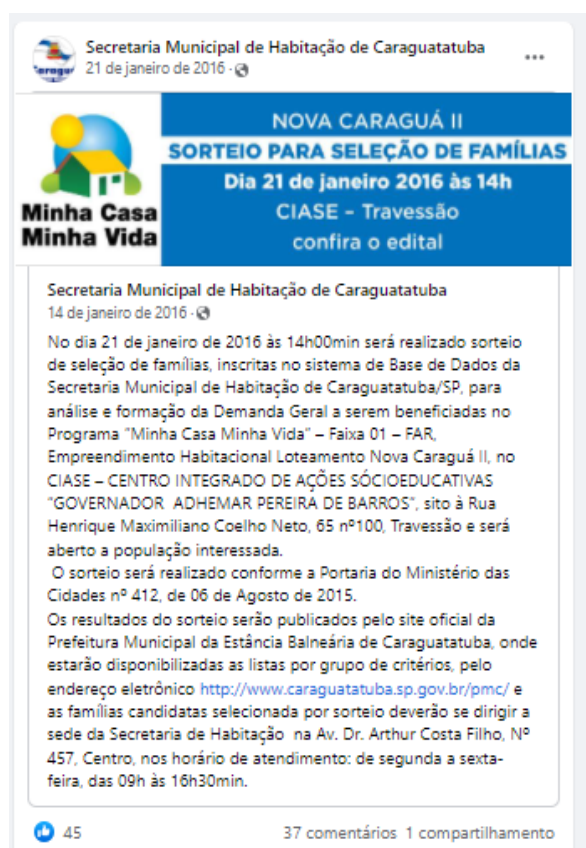
<sup>74</sup> Anexo E.

<sup>75</sup> Anexo F e G.

entre o ator beneficiado e o ator político, descaracterizando o objetivo final do programa habitacional de interesse social que seria atender famílias pelo critério social, tornando-se, portanto, um critério político.

Segundo o Chefe da Área de Gerenciamento de Programas Habitacionais de Caraguatatuba<sup>76</sup>, o município é responsável pela inscrição, sendo efetuada pela Secretaria de Habitação. Próximo a entrega do empreendimento há o sorteio entre os inscritos<sup>77</sup> (figura 15) e a demanda é encaminhada à Caixa Econômica para avaliação de crédito do mutuário. Neste momento, mais uma vez, observa-se sobreposição aos critérios sociais, mas desta vez com a imposição do critério financeiro, como explicitado no capítulo anterior.

Figura 15: Divulgação do sorteio público das unidades habitacionais do Residencial Nova Caraguá II



Fonte: Perfil do Facebook da Secretaria Municipal de Habitação de Caraguatatuba

<sup>76</sup> Anexo A.

<sup>77</sup> Nesse momento torna-se passível de questionamento a denúncia das entrevistadas, pois se há o sorteio como aconteceria a indicação dos vereadores? Porém, os sorteados podem ter a inscrição indeferida, de acordo com a análise de crédito. Mas nada garante que a pessoa realmente teve sua análise de crédito indeferida pelo banco, visto que quem intermedia essa relação é o próprio gestor público. Além disso, há alguns casos onde as famílias podem ser indicadas sem processo seletivo, a legislação que aborda o processo de seleção será analisada em seguida.

De acordo com a Lei 11.124/2005 que dispõe sobre o SNHIS, em seu inciso VII, o Ministério do Desenvolvimento Regional, anteriormente Ministério das Cidades, é o responsável por

instituir sistema de informações para subsidiar a formulação, implementação, acompanhamento e controle das ações no âmbito do SNHIS, incluindo cadastro nacional de beneficiários das políticas de subsídios, e zelar pela sua manutenção, podendo, para tal, realizar convênio ou contrato; (BRASIL,2005)

Sendo assim o ministério, por meio de portaria, estabelece os critérios e metodologia de cadastro dos beneficiários. Entre os anos de 2013 e 2016, período que coincide com a entrega dos empreendimentos do MCMV em Caraguatatuba, foram publicadas quatro portarias, apresentadas a seguir em síntese:

Portaria N°595/2013 e Portaria N°829/2014.

O número de pessoas selecionadas deverá ser acrescida de 30% do número total de unidades; deverá ser reservado 3% de unidades à idosos; deverá ser reservado 3% à pessoas com deficiência; o chamado Grupo 1 são pessoas que atendem de 5 a 6 critérios nacionais e adicionais, com a destinação de 75% das unidades habitacionais, o Grupo 2 deve atender até 4 critérios (isso explica, em parte, as diferenças sociais e econômicas distintas das famílias selecionadas), com a destinação de 25% das unidades; os sorteios devem ser divulgados e abertos ao público; a lista dos beneficiários deve ser encaminhada ao conselho de habitação ou assistência social e posteriormente aos agentes financeiros; a validação do processo ocorre pela Caixa utilizando-se das informações prestadas no CadÚnico. O critério de priorização dos beneficiários: famílias residentes em área de risco ou desabrigadas (normalmente as pessoas que são contempladas com o Auxílio Aluguel<sup>78</sup>); famílias chefiadas por mulheres; e famílias que possuam pessoas com deficiência. Critérios adicionais: famílias que habitam ou trabalham próximas à região do empreendimento; pessoas em situação de rua; coabitação involuntária ou ônus excessivo de aluguel.

Portaria N°412/2015

Pessoas que residam em área de risco ou que por algum motivo tiverem de ser realocadas<sup>79</sup> podem ser indicadas sem processo de seleção (limitada a indicação que corresponde à 50% do conjunto

---

<sup>78</sup> Como regulamentada na lei municipal N°2.389/2017 o Auxílio Aluguel é competência da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Cidadania (SEDESC), o desassociando da pasta de políticas habitacionais, portanto sendo visto mais como uma política assistencialista e menos como déficit habitacional sistêmico. Uma entrevistada relatou que era atendida pelo benefício antes de ser contemplada com a unidade (ver anexo G).

<sup>79</sup> Esse critério foi incluído devido a remoção de famílias em áreas para obras do PAC (Programa de Aceleração do Crescimento).

habitacional); deve ser destinada 3% das unidades habitacionais, para cada os segmentos de idosos e pessoas com deficiência; o chamado Grupo I composto por pessoas que atendem de 4 a 6 critérios nacionais e adicionais deve ter destinação de 60% das unidades habitacionais, o Grupo II composto por pessoas que atendam de 2 a 3 critérios deve ter destinação de 25% das unidades habitacionais, Grupo III composto por pessoas que atendam até 1 critério, deve ter destinação de 15% das unidades habitacionais; Os grupos citados deverão ser encaminhados com acréscimo de 30% para compor a lista reserva; Deverá ocorrer sorteio para seleção dos candidatos com divulgação prévia de data, horário e local de sorteio; os candidatos deverão estar com o CadÚnico atualizado; a relação dos candidatos sorteados é encaminhado à Caixa para verificação de dados. Para enquadramento do perfil familiar ao programa é exigido que a família possua renda familiar compatível com a modalidade e não possua imóvel<sup>80</sup>. Os critérios nacionais são: pessoas que residam em área de risco ou por algum motivo foram realocadas pelo município; famílias chefiadas por mulheres; idosos. Critérios adicionais: famílias que habitam ou trabalham próximas à região do empreendimento; famílias que residam no município há determinado tempo; famílias beneficiadas por Bolsa Família ou Benefício de Prestação Continuada (BPC); pessoas em situação de rua; famílias com pessoas com idade inferior à 18 anos; famílias monoparentais; famílias com pessoa idosa; coabitação involuntária; famílias com pessoa com doença crônica; famílias que sofram com o ônus excessivo de aluguel; famílias inscritas no cadastro habitacional há mais de determinado tempo; pessoa atendidas pelo Aluguel Social; e família com mulher em medida protetiva.

#### Portaria Nº163/2016

É instituído o Sistema Nacional de Cadastro Habitacional (SNCH); Estabelece que a forma de sorteio será a partir dos números sorteados pela Loteria Federal; o cadastro e sorteio ocorrerá por meio do SNCH e deverão ser divulgadas as agendas de sorteio no Portal MCMV; Pessoas que residam em área de risco ou por algum motivo tiverem de ser realocadas podem ser indicadas sem processo de seleção (limitada a indicação do que corresponde à 50% do conjunto habitacional); Ficam dispensadas do sorteio: famílias advindas de situação de calamidade pública; famílias que foram afetadas por ações do PAC demandando reassentamento; de famílias vinculadas à reassentamentos demandados pelo Jogos Rio 2016<sup>81</sup>. Determinação dos grupos I, II e III da mesma forma que a portaria anterior; após sorteio as pessoas deverão ser chamadas para levarem as documentações e em seguida encaminhar a

---

<sup>80</sup> Em meio às conversas com membros da comunidade há relatos de pessoas que possuem imóveis e mesmo assim foram contempladas pelo programa.

<sup>81</sup> Neste caso, observa-se como os Mega Eventos contribuíram para a remoção de assentamentos devido à realização de obras.

listagem à Instituição Financeira<sup>82</sup>. Condições de enquadramento: renda familiar compatível com a modalidade; não ser proprietário de imóvel residencial; e não ter recebido benefícios habitacionais com recursos do FAR, FDS ou descontos oriundos do FGTS<sup>83</sup>. Critérios nacionais: pessoas que residem em área de risco ou por algum motivo foram realocadas pelo município; famílias chefiadas por mulheres; e famílias que possuam pessoas com deficiência<sup>84</sup>. Critérios adicionais: famílias que habitam ou trabalham próximas à região do empreendimento; famílias que residam no município há determinado tempo; famílias beneficiadas por Bolsa Família ou Benefício de Prestação Continuada (BPC); pessoas em situação de rua; famílias com pessoas com idade inferior à 18 anos; famílias monoparentais; famílias com pessoa idosa; coabitação involuntária; famílias com pessoa com doença crônica; famílias que sofram com o ônus excessivo de aluguel; famílias inscritas no cadastro habitacional há mais de determinado tempo; pessoa atendidas pelo Aluguel Social; e família ao qual contenha mulher em medida protetiva<sup>85</sup>.

Condizendo com os pontos levantados anteriormente, durante a pesquisa de campo deste TFG, foi possível constatar a garantia de certa estabilidade por parte dos beneficiários a partir da obtenção da habitação própria<sup>86</sup>, mesmo sob condições de financiamento<sup>87</sup>. Esse fato está relacionado a valores elevados<sup>88</sup> e com o ônus excessivo de aluguel<sup>89</sup>, que geravam a constante possibilidade do despejo ocasionado pela falta de pagamento. As pessoas entrevistadas relataram associação direta entre a falta de imóvel próprio e a instabilidade da vida cotidiana. Poderíamos dizer que, na verdade, tal instabilidade é ocasionada pela falta de regulação do mercado imobiliário, sobretudo do aluguel.

Um dos elementos levantados ao longo da análise se relaciona com o critério adicional<sup>90</sup> de seleção dos beneficiários, que é a distância mínima a ser percorrida pela família contemplada, no trajeto trabalho-casa, e também com relação a moradia atual. Tal critério apresenta-se como ponto frágil do programa habitacional, não só em Caraguatatuba, mas em todo o Brasil, sobretudo nas regiões metropolitanas. Em Caraguatatuba, com a entrega de dois empreendimentos na região Sul e outro na Norte, entre os anos de 2014 e 2016, observa-se a total falta de planejamento no deslocamento das

---

<sup>82</sup> Neste caso, não é mais determinada só a Caixa como a Instituição Financeira.

<sup>83</sup> Primeiro momento em que entra este último condicionante.

<sup>84</sup> Ressalta-se a retirada das famílias que possuam idosos.

<sup>85</sup> Todos os critérios adicionais são os mesmos da portaria anterior.

<sup>86</sup> No anexo B, por exemplo, essa tranquilidade é retirada pelo medo da casa ser retomada pelo banco, por haver irregularidades contratuais.

<sup>87</sup> A impossibilidade de venda ou cessão do imóvel é tratada pela Entrevistada 4 (anexo G) de forma que a mesma não se considera dona do imóvel. Isso como reflexo da alienação fiduciária.

<sup>88</sup> Anexo C.

<sup>89</sup> Anexo F.

<sup>90</sup> Que pode ou não ser utilizado pelo município.

famílias. Isso pode ser constatado nos empreendimentos da região Sul onde há pessoas da região Norte e vice e versa<sup>91</sup>. Tal alocação das famílias, que não utilizam do critério anteriormente citado, acaba por gerar uma série de problemáticas, que afastam as famílias dos seus vínculos cotidianos, tanto no aspecto de acesso a serviços, aos quais são habituadas a utilizar, quanto dos vínculos estabelecidos com a vizinhança<sup>92</sup>. O que, por vezes, pode acarretar também na venda ou cessão do imóvel, como pode ser observado em uma tentativa de troca do imóvel do Residencial Getuba, localizado na região norte do município, por um imóvel na região sul da cidade (figura 16).

**Figura 16:** Anúncio de troca de imóvel



Fonte: Página do Facebook

#### b) Implantação dos empreendimentos e seus aspectos urbanos

Nos empreendimentos do MCMV em Caraguatatuba as implantações ocorrem de duas formas, tanto em forma de condomínio, pelo Residencial Nova Caraguá I e Residencial Getuba, quanto em forma de loteamento como o Residencial Nova Caraguá II. O motivo da implantação em forma de condomínio

<sup>91</sup> Esse deslocamento é apontado em parte das entrevistas, anexos: B, C, E e G.

<sup>92</sup> A Entrevistada 3 (anexo F) relata um pouco a relação com seus vizinhos antes de se mudar para o empreendimento.

decorre do fato dos lotes de implantação da unidade serem inferiores à 125m<sup>2</sup>, que é a área mínima exigida pela Lei Nº 6.766/1979 para a realização de loteamentos<sup>93</sup>.

Um dos elementos também elencados por Rolnik (2015) é a constituição de grandes baías de empreendimentos de habitação de interesse social em áreas periféricas, enfatizando a centralidade das cidades-mercadoria e aumentando a segregação socioespacial que acaba por adensar as regiões mais pobres da cidade. Em uma das entrevistas, observa-se a apropriação do tema pela moradora do Residencial Nova Caraguá I: “Então assim, a população baixa renda, vamos jogar naquele espaço lá e deixa eles lá o resto da vida e deixa a sociedade, a alta sociedade, viver no resto da cidade.” (Entrevistada 4<sup>94</sup>). Em outra entrevista<sup>95</sup>, ainda, a moradora cita que gostaria de morar em um local mais próximo à praia, por estar em uma cidade litorânea e ter dificuldade de acesso, tais citações reforçam as características da cidade-mercadoria distanciando a população de baixa renda do eixo turístico rentável da cidade.

Essa constituição de baía de empreendimentos pode ser observada na região Sul (figura 17) da cidade, onde foram implantados o Residencial Nova Caraguá I e II. Essas áreas já possuíam outros empreendimentos, como o Habitar-Brasil Pegorelli<sup>96</sup>, CDHU Caraguatatuba A<sup>97</sup> e o CDHU Caraguatatuba C.

---

<sup>93</sup> Este elemento também é enfatizado na entrevista com o Chefe da Área de Gerenciamento de Programas Habitacionais de Caraguatatuba (anexo A).

<sup>94</sup> Anexo G.

<sup>95</sup> Anexo F.

<sup>96</sup> Esse um pouco mais distantes dos empreendimentos citados.

<sup>97</sup> Esse não se caracteriza por ser de interesse social, foi um programa destinado à funcionários públicos.



**Figura 17:** Conjuntos habitacionais Zona Sul de Caraguatatuba



Fonte: ESRI Gray, editado pela autora, 2021

Somando o número de unidades dos residenciais I e II e o CDHU C totalizam 1.497 unidades inseridas na mesma região, em um período de 4 anos, de 2013 a 2016. Levando em consideração que tais inserções se dão de forma a introduzir bairros prontos dentro de locais já consolidados, aumentando a população local em um curto espaço de tempo, surgem uma série de problemáticas locais, que vão desde acesso a equipamentos públicos até a disputa de território entre os indivíduos pré-estabelecidos na região<sup>98</sup>. Entrevistadas atribuem a problemática de distinção entre o residencial e as pessoas que moram na malha urbana consolidada aos próprios moradores do residencial, os chamando de “não agregadores”<sup>99</sup>. Quando, possivelmente, pode ser um dos reflexos da forma repentina de implantação desses empreendimentos, sem planejamento e preparo das comunidades que recebem esses conjuntos habitacionais.

Um fator interessante de análise, além da formação de grandes baías de empreendimentos, é que tais implantações visam expandir as fronteiras da cidade em direção a locais com menor ocupação

<sup>98</sup> Esses dois elementos serão trabalhados mais adiante. O Chefe da Área de Gerenciamento de Programas Habitacionais de Caraguatatuba também trata da problemática (anexo A).

<sup>99</sup> Anexo F e H.

(figura 9, 10 e 11). Exemplo disso é a implantação do Residencial Nova Caraguá II, fazendo fronteira com o bairro consolidado Travessão e com o acesso à Zona Rural, pela Estrada da Petrobras.

**Figura 18:** Residencial Nova Caraguá II



Fonte: ESRI Gray, editado pela autora, 2021

Outro ponto interessante a ser observado no processo de produção do espaço do cotidiano desta porção da cidade de Caraguatuba, e que se sabe recorrente em grande parte dos conjuntos habitacionais populares em todo o Brasil, é a ocupação de áreas residuais de loteamento, que também ocorre dentro dos empreendimentos implantados. Na figura 19, é possível observar a ocupação bastante improvisada de uma área ao lado de uma casa. Em tal situação não é possível distinguir se é uma apropriação pela família que reside ao lado ou se é uma ocupação por pessoa que inicialmente não fazia parte do condomínio, de todo modo é evidente que esta ocupação não foi projetada e que avança sobre área não passível de ocupação no projeto oficial.

**Figura 19:** Ocupação de área residual no Residencial Nova Caraguá I



Fonte: Arquivo pessoal, 2021

Em relação a inserção do Residencial Getuba, localizado na região norte da cidade, destaca-se que o mesmo possui características bem distintas dos demais conjuntos antes observados. Tais características são decorrentes principalmente dos níveis de renda mais elevados da região, por mais que o conjunto permaneça em condição de condomínio popular, como o Residencial Nova Caraguá I, seu entorno conforma uma outra configuração.

A região norte é caracterizada por possuir imóveis e condomínios destinados à população de alta renda, associado às atividades de veraneio (INSTITUTO PÓLIS, 2012). Aliada a essa característica, em entrevista, o Chefe da Área de Gerenciamento de Programas Habitacionais<sup>100</sup> nos informou da previsão de instalação do condomínio Alphaville ao lado do residencial de habitação de interesse social. Tais empreendimentos fechados, que possuem a característica construtiva do padrão da alta renda, intensificam sobremaneira as desigualdades sociais, criando grandes ilhas muradas onde são inseridos.

O que também reforça a questão sobre o recente vetor de expansão de áreas segregadas e de alto padrão, é a recente proposta de alteração, número 16, da revisão do Plano Diretor de Caraguatatuba, hipoteticamente realizada em adequação ao Zoneamento Ecológico Econômico do Estado de São Paulo,

---

<sup>100</sup> Anexo C.

onde há a pretensão de alteração da Zona de Expansão Urbana (ZEU) para Zona Estritamente Residencial (figura 20) nas proximidades do Residencial Getuba.

**Figura 20:** Proposta de zoneamento das proximidades do Residencial Getuba



Fonte: Proposta de Revisão do Plano Diretor de Municipal para adequação ao novo Zoneamento Ecológico Econômico Estadual, 2020

Com relação ao terreno de implantação, anteriormente o local possuía atividades ligadas ao cultivo de gengibre e arroz, que demandam áreas alagadiças para o cultivo e que podem ser observadas através da imagem de satélite do ano de 2010 (figura 21). A falta de trabalho na drenagem e aterro do terreno durante a implantação do empreendimento podem ter favorecido as enchentes que ocorreram no condomínio logo após a entrega do residencial. Segundo relatos<sup>101</sup> a água chegou a 1,5m de altura e após o acontecimento a prefeitura assumiu a gestão do condomínio.

<sup>101</sup> Anexo C.

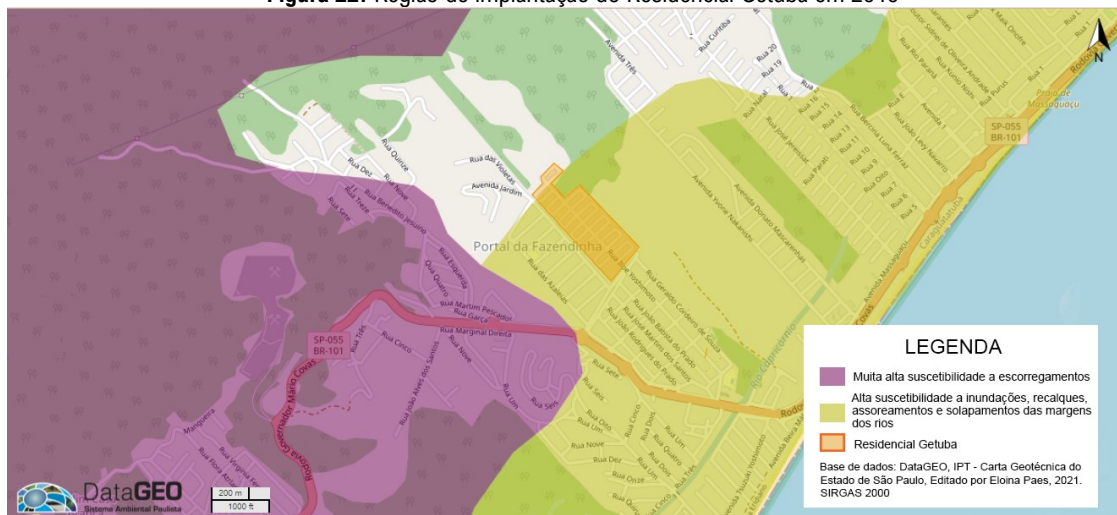
**Figura 21:** Região de implantação do Residencial Getuba em 2010



Fonte: Google Earth, editado pela autora, 2021

De acordo com a Carta Geotécnica do Estado de São Paulo, observamos que o local de inserção do condomínio é área propícia à alagamento (figura 22), assim como boa parte da região de Caraguatatuba. Recentemente, o município vem passando por obras de drenagem<sup>102</sup> devido ao crescente número de enchentes em vários locais da cidade, aliado à ocupação em áreas irregulares com a rápida expansão urbana.

**Figura 22:** Região de implantação do Residencial Getuba em 2010



Fonte: DataGeo, IPT - Carta Geotécnica do Estado de São Paulo, modificado pela autora

<sup>102</sup> Ver em: <<https://www.caraguatatuba.sp.gov.br/pmc/2020/08/prefeitura-investe-mais-de-r-30-milhoes-em-drenagem-que-serao-entregues-no-segundo-semester/>>

Com as informações levantadas confirma-se a inadequação do terreno para a implantação do empreendimento, sendo um local suscetível à alagamento. Tal característica, provavelmente, colabora para a desvalorização imobiliária, favorecendo o empreendedor que visa a maior obtenção de lucros através da compra de terrenos mais baratos destinados à habitação de interesse social.

De acordo com as informações prestadas pela Secretaria de Habitação de Caraguatatuba<sup>103</sup> a escolha dos locais de inserção dos empreendimentos é de responsabilidade dos empreendedores, no caso, a construtora responsável, escolhida e acompanhada pela Caixa. Ficando sobre a responsabilidade da Graprohab (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo) a aprovação do projeto.

De acordo com a Portaria N° 168/2013, em seu item 3.4, as atribuições do município são: Aderir o PMCMV; selecionar os beneficiários; executar o Trabalho Social nos empreendimentos em conjunto com a comunidade; apresentar a demanda de equipamentos, serviços públicos e urbanos; firmar compromisso de instalação e ampliação dos equipamentos e serviços públicos; estabelecer cronograma de responsabilidade da mesma; podendo ampliar sua participação de forma financeira ou com a realização de obras; e reconhecer o empreendimento como Zona Especial de Interesse Social.

Porém, no artigo 4º, da Lei 7.499/2011, que regulamenta o MCMV, os municípios que doassem terras, ou atribuíssem desoneração tributária, para implantação dos empreendimentos, seriam priorizados. Observa-se, portanto, que em Caraguatatuba não se praticou nenhum dos itens que atribuíssem prioridade na implantação do programa, além de se eximir de qualquer responsabilidade da implantação física do empreendimento. Importante destacar que também há pouca clareza aos beneficiários de como o processo ocorre, visto que em entrevista<sup>104</sup> os moradores alegam que o governo escolheu a localidade.

Em resumo, o processo de escolha e a localização do terreno de implantação do empreendimento Getuba, demonstram duplamente uma das falhas sistêmicas do MCMV: de um lado um terreno alagadiço escolhido provavelmente por seu valor reduzido em função da maximização dos lucros da construtora, e de outro, a não regulamentação do espaço urbano pelo Poder Público Municipal, que tem parte de suas funções de planejamento sobrepostas ou substituídas pelas normativas federais e pela atividade de decisão da Caixa Econômica Federal.

---

<sup>103</sup> Anexo A.

<sup>104</sup> Anexo H.

c) Acesso à equipamentos e serviços públicos e comércio

No início desta pesquisa presumia-se que os empreendimentos eram bem atendidos com os equipamentos ofertados na região, principalmente pela implantação de CIASEs (Centro Integrado de Ações Socioeducativas) nas proximidades dos conjuntos habitacionais. Esse mesmo aspecto foi reforçado pelo poder público, através da Secretaria de Habitação<sup>105</sup> “Aqui em Caraguá os três grandes empreendimentos que nós temos foram construídos em área urbanizada e os equipamentos faltantes foram acrescidos com a entrega dos empreendimentos” (Maurício Palma Venturelli, Chefe da Área de Gerenciamento de Programas Habitacionais).

Porém, ao nos aproximarmos do território e conversarmos com os moradores, observamos que não houve a entrega simultânea de todos os equipamentos com a entrega das chaves das unidades habitacionais, em alguns casos, até 2021 os equipamentos que compõem o empreendimento não foram finalizados, em grande parte sob a justificativa de mudança de gestão municipal<sup>106</sup>, ou seja, possivelmente, não atendendo ao cronograma de execução determinado pela Portaria 168/2013.

No caso do Residencial Nova Caraguá I os equipamentos entregues em conjunto com o condomínio foram a escola de fundamental I e II, creche, a unidade básica de saúde e o Centro de Referência de Inclusão Escolar e Social (CRIES)<sup>107</sup>. A Unidade de Pronto Atendimento Sul (UPA-Sul) foi inaugurada em 2020<sup>108</sup> e o complexo esportivo, ainda não concluído, teve suas obras retomadas em 2021<sup>109</sup>.

O complexo esportivo do CIDE Sul, passou por diversas complicações e grande desprendimento de recursos públicos e ainda sem finalização. Inicialmente, o projeto contava com uma piscina, ao qual teve de ser enterrada (figura 23). Segundo a diretora da Escola Euclides Ferreira<sup>110</sup>, houve solicitação dos moradores do Residencial I, devido à alta de casos de dengue. Importante destacar que isso se deu pelo abandono da obra sem conclusão e sem gestão pública do espaço.

---

<sup>105</sup> Anexo A.

<sup>106</sup> Anexo B, C e F.

<sup>107</sup> Ver em: <https://falacaragua.com.br/2014/04/cide-sul-sera-inaugurado-sexta-25/>

<sup>108</sup> Ver em: <https://www.caraguatatuba.sp.gov.br/pmc/2020/02/prefeitura-inaugura-upa-24-horas-na-regiao-sul-%20nesta-quarta-feira-19-02/>

<sup>109</sup> Ver em: <https://www.caraguatatuba.sp.gov.br/pmc/2021/12/prefeitura-de-caraguatatuba-autoriza-inicio-das-obras-da-praca-esportiva-e-de-lazer-do-pereque-mirim/>

<sup>110</sup> Anexo B.

Figura 23: Aterramento de piscina do CIDE-Sul



Disponível em: <<https://www.portalcostaazul.com/single-post/2019/05/10/prefeitura-de-caragatatuba-promove-aterramento-de-piscina-desativada-no-perequ%C3%AA-mirim>>

Além disso, foi relatado o fechamento das portas da quadra com alvenaria (figura 24) para impedir o acesso das pessoas, enquanto a obra estava paralisada, pois o local havia se tornado um depósito de móveis inutilizáveis da prefeitura. Importante ressaltar que a retomada da obra esteve associada à luta da população, relatada tanto em entrevista<sup>111</sup>, como também pôde ser observada em veículos de comunicação local<sup>112</sup>.

**Figura 24:** Fechamento dos vãos do ginásio CIDE-Sul com alvenaria



Disponível em: <<https://novaimpressa.com/2021/02/homem-cai-6-m-poliesportivo.html>>

<sup>111</sup> Anexo B.

<sup>112</sup> Ver em: <http://g1.globo.com/sp/vale-do-paraiba-regiao/noticia/2015/08/moradores-reclamam-de-obra-inacabada-de-ginasio-em-caragua-sp.html>



Com relação ao Residencial Nova Caraguá II, não houve criação de equipamentos públicos para atender especificamente a demanda do local. Portanto, os equipamentos que atualmente atendem a comunidade são os pré-estabelecidos e o próprio CIDE-Sul, devido sua proximidade. Importante ressaltar que há relatos sobre o sobrecarregamento da UBS pré-existente, que atendem os bairros do Travessão, Porto Novo e Barranco Alto. O posto de saúde possui a mesma estrutura há 20 anos para atendimento da população e com uma crescente demanda. Houve o relato que devido à grande fila de espera para atendimento médico a moradora que foi deslocada de sua região de origem, manteve vínculos com a UBS de origem<sup>113</sup>.

No Residencial Getuba, pelas datas de inauguração, a UBS Getuba e CEI (Centro de Educação Infantil) do Portal Fazendinha<sup>114</sup>, que também atende o Residencial Getuba, foram inaugurados somente em 2018. Segundo a síndica do condomínio<sup>115</sup>, inicialmente, os moradores contaram com a adaptação do salão de festas do condomínio para receber as crianças. Lúcia relatou que havia cozinheira, ADI (Auxiliar de Desenvolvimento Infantil) e professores com o apoio da Secretaria de Educação de Caraguatatuba, com a finalidade de atenderem as crianças até a inauguração da creche no final de 2018.

Com relação ao transporte público, nos três empreendimentos do PMCMV, em Caraguatatuba, foi relatado a dificuldade inicial de acesso ao transporte, com o decorrer do tempo de implantação houveram melhorias com relação ao serviço, porém, ainda hoje, há poucas linhas, com intervalos de tempo de 1 hora e sem horários aos finais de semana<sup>116</sup>, apresentando um carácter de transporte restrito ao acesso ao trabalho, mas sem suporte ao lazer e a demais atividades fora do horário comercial. Outro fator que demanda constante locomoção de parte dos moradores é que muitas famílias eram estabelecidas em outras regiões da cidade<sup>117</sup>, com a mudança para o residencial e a manutenção de familiares no bairro de origem, implicou em locomoção constante desses familiares.

---

<sup>113</sup>Anexo E.

<sup>114</sup> Ver em: < <https://www.caraguatatuba.sp.gov.br/pmc/2018/11/prefeitura-inaugura-nesta-sexta-feira-a-ubs-getuba-para-atender-mais-de-35-mil-pessoas/>> e <<https://www.caraguatatuba.sp.gov.br/pmc/2018/10/prefeitura-de-caraguatatuba-inaugura-cei-no-portal-da-fazendinha/>>

<sup>115</sup> Anexo C. Além disso, é relatado as dificuldades de alinhamento de demanda do Residencial Getuba com os moradores do Portal da Fazendinha, assim como relatado pela síndica.

<sup>116</sup> Anexo C, D, E e F. A linha que atende o Residencial II é a Travessão Residencial B. Alto, os horários ver em: <<https://www.caraguatatuba.sp.gov.br/pmc/wp-content/uploads/2021/09/Quadro-de-horarios-SUL-Dias-Uteis.pdf>> A linha que atende o Residencial Getuba é HR Massaguaçu Getuba. horários em: <<https://www.caraguatatuba.sp.gov.br/pmc/wp-content/uploads/2021/10/Quadro-de-horarios-norte-Dias-Uteis.pdf>>

<sup>117</sup>Esse deslocamento das famílias é citado nos seguintes anexos: B, C, E.

Uma das problemáticas também levantadas pelos moradores, com exceção do Residencial Getuba, é com relação ao serviço dos Correios. O Residencial I por ser implantado como condomínio deveria possuir sistema de recebimento de correspondências na própria sala da administração, porém o espaço se encontra em total abandono (figura 25), pela não efetivação da gestão do condomínio. De acordo com relatos, poucos moradores ainda pagam o condomínio e somente essas pessoas teriam acesso à correspondência que seria entregue ao síndico em exercício<sup>118</sup>.

**Figura 25:** Prédio da administração do condomínio



Fonte: Arquivo pessoal, 2021

O Residencial II foi implantado como loteamento, porém, mesmo assim, as unidades habitacionais não recebem correspondência, em alguns casos é recebida pela subprefeitura da região<sup>119</sup>. De acordo com o Chefe da Área de Gerenciamento de Programas Habitacionais essa problemática seria exclusivamente do Correios, visto que há nomeação e numeração das unidades, em seu próprio relato, apresenta ter feito uma ação de enumerar as residências que não possuíam placa.

No Residencial Getuba, com o funcionamento da gestão do condomínio, o sistema de recebimento de correspondências funciona normalmente, sendo até mesmo elogiado por uma das entrevistadas<sup>120</sup>. Na parte da administração do condomínio, que fica próximo à portaria, há os nichos numerados de acordo com as casas, onde as correspondências são inseridas (figura 26). Todas as

---

<sup>118</sup> Anexo F e I.

<sup>119</sup> Anexo D e E.

<sup>120</sup> Anexo J.

unidades possuem as chaves que abrem seus nichos para ter acesso às correspondências, promovendo também maior segurança aos moradores.

**Figura 26:** Sistema de recebimento de correspondência no Residencial Getuba



Fonte: Arquivo pessoal, 2021

Durante as visitas técnicas nos empreendimentos foi possível identificar certo distanciamento das atividades ofertadas pelo poder público, seja dentro dos próprios conjuntos habitacionais, como o Trabalho Social que obrigatoriamente deve ser desempenhado pelo município, devido à pouca disseminação de informação, mas também a falta de uma relação mais cotidiana, principalmente no Residencial Nova Caraguá I. No Residencial Getuba, onde houve acompanhamento do representante da Secretaria de Habitação, foi possível identificar uma relação mais próxima do representante do poder público com a comunidade. Havia pessoas esperando para conversar e houve uma boa receptividade.

Quando relatado por uma das moradoras o abandono do poder público com relação ao trabalho social no Residencial I<sup>121</sup>, observa-se que não se reconhece as atividades que ocorrem na Escola Euclides Ferreira, por exemplo, que são abertas à comunidade. Com isso, é possível identificar que não há uma apropriação efetiva da comunidade dos equipamentos públicos. Em entrevista com a diretora da escola<sup>122</sup>, foi relatado as adaptações necessárias na gestão escolar para melhor atendimento da

<sup>121</sup> Anexo H.

<sup>122</sup> Anexo B.

comunidade, com a inclusão de um professor mediador, por exemplo, mostrando como os serviços prestados devem ser adaptados às realidades.

Outro ponto importante a ser analisado na entrevista com a gestora da Escola Euclides Ferreira do CIDE-Sul, foi a respeito da demanda de alunos oriundos dos conjuntos habitacionais da localidade. A mesma apresentou que é crescente a população naquela região, que em grande parte se encontram em situação de vulnerabilidade social, além se caracterizar como uma população flutuante, relacionado também com a venda e cessão de imóveis dos residenciais. Ainda relata que a demanda por novos equipamentos públicos é constante. Ou seja, nem mesmo nos locais onde houve a implantação de equipamentos destinados aos conjuntos habitacionais há garantia de pleno acesso aos serviços públicos, visto que a diretora alega a superlotação das salas de aula, em alguns casos, com alunos com NEE (Necessidades Educacionais Especiais), que demandam salas de aula com menor número de alunos e a superlotação acaba por precarizar o ensino dado à comunidade.

Os três empreendimentos do MCMV são distantes de supermercados, caracterizados por preços mais acessíveis, todos são atendidos por comércios locais, com alguns inseridos dentro do próprio conjunto habitacional, visto a demanda dos serviços, mas que surgem como suplementação da renda familiar. No caso do Residencial I, há um mercado e açougue local, em frente ao CIDE, mas as compras são preferencialmente efetuadas no supermercado localizado na rodovia (figura 27). Segundo a entrevistada,<sup>123</sup> os preços dos alimentos na localidade são acima dos praticados em redes de supermercados, isso decorre porque mercearias e mercados de pequeno porte têm menor capacidade de ofertar os mesmos produtos nos mesmos preços. Dividirei para melhor explicação entre mercado (preços mais elevados) e supermercados (preços acessíveis). Com relação ao Nova Caraguá II, há uma realidade muito semelhante com o Residencial I, com um mercado local nas proximidades e supermercado localizado na rodovia (figura 28).

---

<sup>123</sup> Anexo F.

**Figura 27:** Localização mercado e supermercados Residencial Nova Caraguá I



Fonte: Base Google Satélite, modificado pela autora, 2021

**Figura 28:** Localização mercado e supermercados Residencial Nova Caraguá II



Fonte: Base Google Satélite, modificado pela autora, 2021

Com relação ao Residencial Getuba o preço elevado praticado na localidade é agravado pelo fato de a região de inserção do empreendimento possuir imóveis de alto padrão, como já citado anteriormente, contribuindo para que haja uma população com maior poder aquisitivo. Isso faz com que

os comércios locais ofereçam produtos correspondentes a esse público. Portanto, esse processo naturalmente expulsa populações de baixa renda de residirem nessas localidades, somado à alta do preço do solo, por exemplo. Mas, com a inserção do conjunto habitacional na localidade os moradores optam por efetuar compras em supermercados localizados na região central, necessitando de grande locomoção (figura 29).

**Figura 29:** Localização mercado e supermercados Residencial Getuba



Fonte: Base Google Satélite, modificado pela autora, 2021

Ainda, de acordo com a Portaria N°168/2013, o município fica responsável pela oferta de equipamentos e serviços públicos, devendo elaborar relatório de diagnóstico da demanda por equipamentos e serviços públicos e urbanos. O documento deve conter o termo de compromisso do município em ofertar a infraestrutura mínima para implantação do empreendimento, avaliando a “demanda a ser gerada pelo empreendimento por educação, saúde, assistência, transporte, comércio e infraestrutura” (BRASIL, 2013).

#### d) Emprego, renda e implicações na unidade habitacional

Em um contexto de crise econômica, sanitária e com elevadas taxas de desemprego, algumas questões que ocorrem nos conjuntos habitacionais não podem estar desassociadas deste contexto. Compreendendo também que alguns eventos a serem descritos já aconteciam, mas se intensificaram,

como por exemplo, a venda dos imóveis<sup>124</sup> antes mesmo do término do pagamento do financiamento, que se finaliza aos 10 anos do início do pagamento das prestações. Essa ação de venda ou cessão do imóvel por meio de aluguel é proibida pelo ente financiador, visto que o financiamento é estabelecido em nome do beneficiário por meio de uma política pública. O que reforça essa determinação é também a alienação fiduciária, onde o imóvel permanece no nome do agente financiador até a quitação do financiamento. Porém, o imóvel como um bem que em si possui valor, assume a posição de gerador de renda às famílias beneficiadas. Além das formas já citadas, ocorrem também as modificações ou intenção de modificação<sup>125</sup> do imóvel para alugar parte dele, ou realizar adaptações para agregar um comércio dentro da própria unidade (figura 30).

**Figura 30:** Comércio aos fundos da unidade habitacional no Residencial Nova Caraguá I



Fonte: Arquivo pessoal, 2021.

Interessante destacar que uma das entrevistadas<sup>126</sup> comprou o imóvel diretamente com um beneficiário, neste caso, observa-se que a própria compradora se auto legitima como uma pessoa que mesmo não tendo recebido o imóvel por meio direto da política habitacional, destaca que se enquadra no parâmetro baixa renda, além de ser mãe solteira. Além disso, ela cita o medo que tem em ser retirada

---

<sup>124</sup> A venda ou o aluguel de imóveis é algo recorrente nos conjuntos habitacionais e foi relatado de diversas formas ao decorrer desta pesquisa, é afirmado pelos atores públicos (anexo A e B) e também pelos beneficiários e por pessoas que compraram essas unidades (anexo D).

<sup>125</sup> Anexo E e H.

<sup>126</sup> Anexo D.

do imóvel. O que levanta questionamentos sobre a necessidade de regulamentação desta prática, que ocorre independente da dissonância com o contrato assinado.

De acordo com informações disponibilizadas pela Secretaria de Habitação<sup>127</sup>, há 58 imóveis em processo de retomada de posse pelo agente financeiro devido ocupação irregular. A divulgação dessas informações chega aos moradores de forma coercitiva trazendo medo e insegurança, inclusive aos beneficiários que durante a pandemia não conseguiram manter o pagamento das prestações em dia<sup>128</sup>. Durante a visita no Residencial Getuba, o representante da Secretaria de Habitação foi abordado por uma senhora que o aguardava, solicitando explicações sobre o pagamento de prestações atrasadas do financiamento.

A pandemia não afetou somente o pagamento das prestações, mas também o crescimento de comércios na localidade. Uma das entrevistadas<sup>129</sup> reforça as dificuldades de se manter, considerando que seu esposo encontra-se recluso e com câncer, e uma das alternativas encontradas foi a abertura de um comércio aos fundos da unidade habitacional. Ao contrário, também ocorreu o fechamento de comércio no Residencial Nova Caraguá II, como reflexo da pandemia<sup>130</sup>. Como descrito anteriormente, essa prática já ocorria independente do contexto da pandemia, reforçada principalmente pelo desemprego estrutural, pela falta de serviços e comércios nas proximidades de onde são inseridos os conjuntos habitacionais e/ou devido à prática crescente de empreender utilizando da estrutura residencial.

O empreendedorismo como saída para a falta de emprego é recorrente, legitimado sob uma ótica neoliberal do próprio indivíduo criar seu trabalho, mas que vem a desconsiderar todas as desigualdades sociais intrínsecas da formação social e econômica brasileira, onde parte-se do pressuposto que todos possuem a mesma capacidade de empreender em qualquer das circunstâncias. A prática empreendedora também é reforçada pelo município<sup>131</sup> através do Trabalho Social<sup>132</sup> desempenhado pela Secretaria de Habitação, fazendo parte do trabalho de pós-ocupação, onde é ofertado cursos profissionalizantes aos moradores (figura 31), através do SESI, os cursos são dos mais

---

<sup>127</sup> Ver em: <<https://www.caraguatatuba.sp.gov.br/pmc/2021/11/prefeitura-de-caraguatatuba-cobra-caixa-sobre-retomada-de-unidades-habitacionais-ocupadas-irregularmente/>>

<sup>128</sup> Anexo E.

<sup>129</sup> Anexo H.

<sup>130</sup> Anexo D.

<sup>131</sup> Observa-se aqui que a prática da gestão empreendedora das cidades recai também sobre outras práticas dos governos municipais.

<sup>132</sup> Obrigatoriamente desempenhado pelo município de acordo com a Portaria N°168/2013.



variáveis, a maioria gira em torno da manutenção de serviços que venham a manter e reforçar o status social da comunidade, sendo cursos de manicure, ajudante de pedreiro, panificação, barbearia e etc<sup>133</sup>. Atualmente, esses cursos são ofertados para Residencial Nova Caraguá II<sup>134</sup>.

**Figura 31:** Aula aos moradores do Residencial Nova Caraguá II



Disponível em: <<https://www.caraguatatuba.sp.gov.br/pmc/2021/10/moradores-do-nova-caragua-ii-concluem-curso-de-barbeiro-do-sesi-e-recebem-certificado-e-kit-de-trabalho/>>

Outro fator que trabalha de forma a manter o status social dos moradores dos conjuntos habitacionais é a discriminação que ocorre pelo fato de morarem naquele local. Esse fato é reconhecido pelos moradores<sup>135</sup> e também pela gestão escolar<sup>136</sup> das proximidades do Residencial Nova Caraguá I. A discriminação ocorre por parte dos comerciantes, quando as pessoas vão à procura de emprego "às vezes um morador ia entregar um currículo no Centro, aí quando olhava "Nossa, você mora nas casinhas", você já não conseguia o emprego"<sup>137</sup>. Às vezes, pelos próprios funcionários públicos<sup>138</sup> e pela comunidade no geral, que tentam utilizar como justificativa a organização do crime nos conjuntos habitacionais. Importante destacar que é possível observar que parte da população Caraguatatubense possui características discriminatórias, principalmente com relação a oferta de serviços e de assistência

<sup>133</sup> Ver em: <<https://www.caraguatatuba.sp.gov.br/pmc/2021/08/moradores-do-nova-caragua-ii-participam-do-curso-de-auxiliar-administrativo/>>

<sup>134</sup> Anexo A.

<sup>135</sup> Anexo G e C.

<sup>136</sup> Anexo B.

<sup>137</sup> Anexo C.

<sup>138</sup> Anexo F.

social pública às pessoas que não são naturais da cidade, o que pode ser um fator agravante do preconceito estabelecido sob às famílias dos residenciais.

e) Crime organizado e gestão dos conjuntos habitacionais

Rolnik (2015) utilizando como base uma pesquisa do LabCidade trata da temática do domínio de grupos ligados ao tráfico de drogas nos empreendimentos do MCMV

Este domínio se dá tanto territorialmente, através do controle dos espaços coletivos, quanto administrativamente, através do papel exercido pelos síndicos, muitas vezes impostos e controlados por tais grupos. Esses chegam a determinar que beneficiários abandonem seus imóveis para que outras famílias, indicadas por eles, possam ocupá-los. (ROLNIK, 2015, p.315).

No caso do Residencial Nova Caraguá I, há relatos que não foram registrados por meio de entrevista, que é o caso dos acontecimentos que envolvem o fechamento dos portões do condomínio, a vigília constante do portão de acesso e tomada de casas abandonadas pelo tráfico. Uma das moradoras<sup>139</sup> relata que após dois anos de inauguração do condomínio foi quando realmente o tráfico tomou forma no residencial, até então ele existia, mas com menor intensidade. Pode-se associar isso de alguma forma com o término do período de gestão condominial pela empresa Indago<sup>140</sup>, ou seja, ao surgimento de um vácuo político, sem a consistência de um movimento organizado dos próprios moradores pode ter auxiliado nesse processo de tomada do condomínio, pelo tráfico de drogas. Uma das entrevistadas afirma que as regras do condomínio são impostas pelo crime organizado<sup>141</sup>, mas desassociada da gestão formal do condomínio.

De acordo com o relato da diretora da Escola Euclides Ferreira, o tráfico realiza o aliciamento de menores, esse processo ocorre devido às condições sociais aos quais são impostas aos jovens, tanto pela dificuldade do acesso ao emprego formal, pelos elementos citados anteriormente, como também devido outras responsabilidades

"O cara pode ficar o dia inteiro em casa cuidando do irmão, fazendo as coisas da casa, porque a mãe está trabalhando e a noite vai trabalhar para o tráfico. Que é dinheiro fácil, sem falar de muitas mães que não trabalham e aceitam o filho trabalhar no tráfico porque com o dinheiro do tráfico ela sustenta a casa [...] é o tráfico que protege as famílias, muito mais do que a própria polícia militar." (Anexo B)

---

<sup>139</sup> Anexo I.

<sup>140</sup> O Trabalho Social exigido na implantação do empreendimento também está associado ao processo de ensinar como ocorre a gestão de um condomínio, no caso dos empreendimentos de Caraguatatuba, a empresa que assumiu esse trabalho foi a Indago. Ver em: <<https://indago.com.br/>>

<sup>141</sup> Anexo F.

Observa-se, portanto, que chega um ponto onde o tráfico assume o papel do Estado, pelo acolhimento e defesa das famílias nos residenciais, fruto também de um vácuo político presente no cotidiano da administração desses condomínios<sup>142</sup>, como também o distanciamento do poder público local. Ainda, de acordo com o relato da diretora, com o retorno dos alunos, após o isolamento social, ocasionado pela pandemia do COVID-19, houve um retrocesso com aumento de violência entre os próprios alunos. Antes da pandemia, alunos com a idade de 15 anos tinham problemas com drogas lícitas e ilícitas, por exemplo, e agora há alunos com 12 anos que falam abertamente sobre o assunto.

Informalmente, sabe-se que parte desses alunos são aliciados pelo tráfico assumindo o trabalho de *fogueteiros* e recebem valores diários que chegam a 250 reais. Esses, possuem o papel de vigiar os acessos ao Residencial I e acionar fogos de artifício quando a polícia entra no condomínio<sup>143</sup>. Muitas dessas ações acabam por finalizar em tiroteios entre o crime organizado e a polícia “como já aconteceu uma vez, que a polícia entrou, deu problema aqui, soltaram bomba, os policiais soltaram bomba, então tava perigoso pra qualquer um estar na rua” (Entrevistada 6, anexo I).

Além do aliciamento de jovens, há famílias que possuem pessoas reclusas e que são obrigadas a seguirem as regras do crime para poder manter seus familiares em segurança e manter uma boa comunicação entre o familiar que se encontra preso. Em uma das entrevistas, inicialmente, a entrevistada<sup>144</sup> anunciou que não falaria sobre o tráfico e mais adiante afirmou que o marido estava encarcerado. O que nos ajuda a estabelecer essa relação de silenciamento entre o crime organizado e essas famílias.

O medo das famílias em deixar os filhos brincarem na rua devido ao tráfico, violência tanto por parte do crime organizado quanto pela política, esteve presente em alguns depoimentos<sup>145</sup>. Em uma das entrevistas<sup>146</sup> é relatado que houve pessoas que se mudaram do residencial I devido à ameaças, mas não foi estabelecida relação direta com o crime organizado. Uma das entrevistadas<sup>147</sup>, do Residencial Nova Caraguá II, relatou os conflitos entre facções de bairros distintos, visto que o loteamento se encontra entre as fronteiras do bairro Travessão e Barranco Alto. Como a implantação deste residencial

---

<sup>142</sup> No caso do Residencial I há o Jorginho, que é relatado como síndico, mas que de acordo com as entrevistas não possui legitimidade entre os moradores.

<sup>143</sup> Anexo I.

<sup>144</sup> Anexo H.

<sup>145</sup> Anexo E, F e I.

<sup>146</sup> Anexo G.

<sup>147</sup> Anexo E.

foi por meio de loteamento, aparenta que o crime organizado possui uma relação com todo o bairro, diferentemente do Residencial I.

No Residencial Getuba, observa-se que há uma relação mais tranquila na comunidade, com uma boa relação entre vizinhos<sup>148</sup>, ocasionado também pela gestão do condomínio. Ao questionar a síndica sobre a segurança do condomínio, a mesma justifica que crime ocorre em todo lugar, alegando que o direito de ir e vir dela nunca foi cerceado, o que contrapõe, por exemplo, aos relatos do residencial I. Em um relato informal, por uma das moradoras do Residencial Getuba, a mesma afirma que a síndica teria ligação com o crime organizado e possui postura dura com relação aos pequenos furtos que ocorrem no condomínio.

De acordo com o Decreto N°134/2012 e N° 135/2012, antes mesmo da entrega dos empreendimentos, o município de Caraguatatuba torna os residenciais Nova Caraguá e Getuba empreendimentos de utilidade pública, garantindo os “serviços públicos básicos, tais como poda em áreas verdes, coleta de lixo, limpeza de vias, dentre outros que se mostrarem necessários e visem garantir condições de moradia adequada à população” (CARAGUATATUBA, 2012). Importante destacar que a oferta de serviços públicos e a isenção da taxa de condomínio tornaram pautas de campanha eleitoral municipal dentro dos residenciais, como pode ser observado no panfleto oficial de campanha do atual prefeito em em 2016 (figura 32), observamos assim como os locais tornam-se alvo de especulação política do que deveria ser garantido como direito.

---

<sup>148</sup> Anexo J.

Figura 32: Panfleto de campanha eleitoral de 2016



Fonte: Material impresso

No caso do Residencial Nova Caraguá I, em visita técnica, observa-se um abandono da manutenção dos espaços existentes, pista de skate, quadra, salão de festas, sala da administração, além de muito lixo espalhado pelo empreendimento (figura 33). De acordo com os moradores a prefeitura realiza os serviços de limpeza no local, assim como a coleta de lixo e poda de árvores e grama.

**Figura 33:** Parquinho do Residencial Nova Caraguá I, aos fundos prédio da administração e salão de festas



Fonte: Arquivo pessoal, 2021.

No caso do Residencial Getuba, no dia da visita técnica haviam trabalhadores cortando a grama e limpando o empreendimento. Posteriormente, a síndica, em entrevista<sup>149</sup>, relatou que após ter assumido a gestão do condomínio foi convidada pela prefeitura para ser coordenadora setorial, da região Sul, da Sesepe (Secretaria de Serviços Públicos). Além de realizar esse trabalho, responsável pela limpeza pública da região, também realiza as atividades de gestão do condomínio. Além disso, a prefeitura disponibilizou também outra funcionária, contratada pelo PEAD (Programa Emergencial de Auxílio Desemprego), para realizar o trabalho de secretária do condomínio. Como relatado anteriormente, o município assumiu a gestão do local após o caso da enchente. Atualmente, há processo de inscrição para isenção da taxa de condomínio, havendo 133 unidades isentas, porém somente 12 famílias pagam a taxa de condomínio, no valor de 40 reais, como relatado pela síndica.

No Residencial Getuba, diferentemente do Residencial I, há ocupação das áreas comuns, com a utilização da administração e salão de festas para cursos, atividades com as crianças, a própria igreja realiza cultos no local<sup>150</sup>, além do espaço já ter servido anteriormente como creche. Internamente, em todos os conjuntos habitacionais, há grupos de WhatsApp para comunicação entre os moradores.

---

<sup>149</sup> Anexo C.

<sup>150</sup> Anexo J.

Segundo uma das moradoras<sup>151</sup> a administradora do grupo do Residencial I, seria uma funcionária pública.

f) Aspectos construtivos

Durante as entrevistas, tanto a Secretaria de Habitação quanto os moradores<sup>152</sup> dos conjuntos habitacionais relatam a falta de adequação das casas às necessidades familiares. Isso decorre tanto do espaço reduzido, com famílias que possuem 6 membros na mesma habitação<sup>153</sup>, como também disfuncionalidade em alguns aspectos construtivos, como a falta de cobertura na lavanderia (figura 34), falta de beirais, problemas de escoamento de água e etc. "Lá atrás eu fiz uma área porque vinha muita água de lá pra cá, então molhava muito a máquina, essas coisas. E acabei cobrindo a frente que também ajudou muito pra não entrar nada dentro da sala" (anexo I).

**Figura 34:** Lavanderia com lona de unidade habitacional no Residencial Nova Caraguá I



Fonte: Arquivo pessoal, 2021.

A falta de adequação às necessidades da família é resultado de um modelo construtivo único, devido a implantação de um conjunto habitacional monótono e repetitivo, além de não possibilitar a ampliação das unidades habitacionais, devido às limitações estruturais. Há inúmeros casos de famílias que já utilizavam da estrutura residencial para agregar atividades geradoras de renda, mostrando a

---

<sup>151</sup> Anexo F.

<sup>152</sup> Anexo A, D, E, F e I..

<sup>153</sup> Anexo F.

necessidade de se produzir unidades habitacionais flexíveis e com a possibilidade de adaptação<sup>154</sup>, mas o que vemos são características construtivas que impedem a adequação do imóvel. Esses aspectos visam produzir conjuntos habitacionais com o menor custo possível e que efetivem uma rápida implantação<sup>155</sup> (SHIMBO, 2010).

Em um dos casos, uma das entrevistadas relata sobre a dificuldade de não poder vender ou ceder o imóvel, devido a inadequação do imóvel a sua realidade familiar, por possuir 6 filhos em uma unidade com somente 2 quartos

Você é obrigado a ficar aqui o resto da sua vida, só isso, você não pode evoluir, você não pode ter vontade de querer vender e morar em outro lugar, em um lugar melhor, ou em uma casa maior por causa da quantidade de pessoas, não. Eles acham que você ganhou, entre aspas, não ganhou, porque você está pagando, você é obrigado a ficar aqui, o resto da sua vida. (Entrevistada 4)

A falta de espaço para atender famílias superiores a quatro pessoas pode ser classificado como déficit habitacional qualitativo, devido a densidade excessiva por domicílio, enquadrado pela Fundação João Pinheiro (2021) como inadequação domiciliar. Em entrevistas, os moradores relatam falta de privacidade tanto dentro da habitação quanto fora, devido a implantação das unidades habitacionais geminadas<sup>156</sup>. Uma das moradoras do Residencial Getuba relata "o que você fala dá pra ouvir do outro lado, essa casa é uma casa de mentira, é uma casa de papel pra falar a verdade" (Entrevistada 7).

Essa fala da moradora está relacionada também com os problemas construtivos constantes que acometem as unidades habitacionais do Residencial Getuba, que variam desde trincas à deslocamento de forro e piso<sup>157</sup>. Em relatos observar-se que esse conjunto habitacional é o que mais apresenta problemas construtivos<sup>158</sup> devido à sua implantação, principalmente pela falta de preparo do terreno que anteriormente recebia atividades de agricultura em terreno alagado.

---

<sup>154</sup> Já existem inúmeros estudos e alguns casos práticos de unidades habitacionais de interesse social que visam a flexibilidade construtiva para adaptação às necessidades das famílias, como por exemplo, o caso emblemático da Quinta Monroy, no Chile, através do programa habitacional Habitação Social Dinâmica sem Dívida. Ver em: <<https://www.archdaily.com.br/br/01-28605/quinta-monroy-elemental>>.

<sup>155</sup> Há relatos que as últimas unidades que foram construídas no Residencial Nova Caraguá I são as que apresentaram mais problemas construtivos, devido a pressa de entrega da obra.

<sup>156</sup> Anexo D, F e J.

<sup>157</sup> Anexo C e J.

<sup>158</sup> Em contraposição ao CDHU. Na primeira entrevista realizada com Venturelli (anexo A) ele nos relatou que as unidades do CDHU-C não apresentam danos construtivos relacionado também com o tamanho dos lotes das unidades habitacionais, o que possibilitou maiores adequações nas habitações sem interferirem na estrutura entregue aos beneficiários.



De acordo com as atribuições dos atores envolvidos, a Caixa é responsável por contratar a empresa que constrói o empreendimento, e garantir que o serviço contratado seja executado<sup>159</sup>, entregando aos beneficiários unidades habitacionais com condições mínimas estipuladas por meio de regulamentações<sup>160</sup>. Portanto, o procedimento a ser seguido em casos de problemas construtivos é acionar a Caixa, seja pelo 0800, ou pelo site “Olho na qualidade”<sup>161</sup>, que a mesma se responsabiliza em acionar a empresa responsável pelo serviço, no caso dos empreendimentos de Caraguatatuba a Construtora MM. A empresa se responsabiliza pelas patologias até 5 anos após a entrega do imóvel, podendo se estender em casos de vícios ocultos, como relatado pela Secretaria de Habitação<sup>162</sup>.

Contudo, há relatos de beneficiários que acionaram a Caixa e obtiveram sucesso<sup>163</sup> e outros que sequer tiveram seu pedido aceito, sob a justificativa do término da garantia legal, sem ao menos receber uma visita de algum representante da Caixa ou da empresa<sup>164</sup>. De acordo com a Secretaria de Habitação<sup>165</sup> há casos em que a mesma tenta auxiliar neste diálogo, do beneficiário com a Caixa, realizando vistoria nos imóveis e encaminhando ofícios, mesmo nessas condições, o retorno é ausente ou demorado pelo agente financeiro. Em alguns casos os moradores relatam que preferem arcar com o dano do que aguardar a intervenção da Caixa<sup>166</sup>.

Então, hoje, por trabalhar, ter meu salário, porque quando eu assumi como síndica eu nunca tive um real, nunca recebi, hoje, eu trabalho, tenho meu salário, então, hoje, comecei a mexer com minha casa, comecei a mexer com minha casa esse ano. Para poder arrumar as trincas, ajeitar o banheiro, não pedi nada pela Caixa porque eu sei que demora, e além de demorar, muitas vezes eles negam. (Lucia, síndica do Residencial Getuba)

Mesmo com todos os aspectos apresentados, onde o interesse financeiro sobrepõe o social, quando observamos a condução habitacional voltada à produção e não à qualidade construtiva que realmente atenda a realidade familiar, em relatos há a satisfação das famílias em obter o imóvel, mesmo

---

<sup>159</sup> De acordo com a Portaria Nº168/2013, em seu ponto 3.3, as instituições financeiras oficiais federais são responsáveis por contratar a execução de obras e serviços, em observância aos aspectos técnicos e jurídicos e acompanhar as obras até sua conclusão. Porém, a partir do momento em que o agente financeiro contrata um serviço que possui uma garantia mínima, visto que a contratação é efetuada por ele, torna-se, portanto, o ator responsável por acionar a empresa contratada até o término da garantia.

<sup>160</sup> No Anexo IV da Portaria Nº168/2013 há diretrizes para elaboração dos projetos habitacionais.

<sup>161</sup> Ver em: < <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/de-olho-na-qualidade/Paginas/default.aspx>>

<sup>162</sup> Anexo A e C.

<sup>163</sup> Anexo E e H.

<sup>164</sup> Anexo F e J.

<sup>165</sup> Ver em: <<https://www.caraguatatuba.sp.gov.br/pmc/2021/11/prefeitura-de-caraguatatuba-cobra-caixa-sobre-retomada-de-unidades-habitacionais-ocupadas-irregularmente/>>

<sup>166</sup> Anexo F e C.

sob as condições de financiamento, devido o ônus excessivo de aluguel que acometiam as famílias antes de serem beneficiadas. Além disso, quando perguntadas a respeito das mudanças que ocorreram em suas vidas após serem beneficiadas pela unidade habitacional, observamos em alguns relatos a emancipação social que adquiriram, quando familiares acessarem o ensino superior público, quando puderam vivenciar mais momentos de lazer e até mesmo a garantia de acesso a emprego digno. Esses casos podem ser analisados como exceções, para melhor compreensão desse fato seria necessário a ampliação da amostragem com intuito quantitativo.

g) Aspectos financeiros

Quando o teto de banheiro caiu, forro da sala caiu já também, nas casas aqui também, nunca ninguém veio ver nada, ninguém veio, nossa, você tinha que ver. A Caixa não faz nada pela gente, é tudo ilusão que eles fazem, a gente assina uma ilusão. Só querem o dinheirinho da gente, só! (Entrevistada 7)

No transcorrer dos tópicos anteriores, observamos como os aspectos financeiros acabam por refletir em diversos temas que abarcam os conjuntos habitacionais: o local inadequado de implantação; seleção das famílias por critérios financeiros; a possibilidade de retomada das unidades; a falta de resolução dos problemas construtivos, ocasionado pela pressa na entrega ou o emprego de materiais com qualidade questionável. Grande parte desses elementos são reflexo de uma produção habitacional que visa gerar lucros pela política habitacional de interesse social, mas também o distanciamento do agente financeiro das demandas sociais e territoriais.

A síndica do Residencial Getuba quando questionada sobre o contato com a Caixa, a mesma relata que somente teve contato direto com o agente financeiro pelo 0800, para solicitar reparo nas unidades habitacionais, e quando ocorreu um episódio de forte ventania no local que chegou a destelhar 210 unidades, onde o responsável sequer saiu do carro para acompanhar a vistoria, enviando outro funcionário para realizar a inspeção. Em outras entrevistas é relatado que o primeiro contato com a Caixa foi no momento de assinar o contrato do financiamento, na ocasião, muitas famílias foram acionadas para irem ao local, sem a disponibilização prévia do contrato ao mutuário para leitura prévia, chegando em frente ao funcionário da Caixa, sem tempo para efetuar a leitura, devido o número excessivo de pessoas, eles assinam nem mesmo ler o contrato<sup>167</sup>.

A falta de acesso a informações e a compreensão da funcionalidade do programa habitacional em si traz uma série de complicações às famílias, principalmente pelo distanciamento que há do agente

---

<sup>167</sup> Anexo F e G.

financeiro do território. Uma das entrevistadas<sup>168</sup> relatou que foi à São José dos Campos — onde fica a agência responsável pelos programas habitacionais —, para poder esclarecer dúvidas com relação ao pagamento do condomínio, devido divergência de informações prestadas pelo síndico do Residencial Nova Caraguá I.

Segundo o Chefe da Área de Gerenciamento de Programas Habitacionais da Secretaria de Habitação de Caraguatatuba<sup>169</sup>, o contrato com a Caixa exige que ao encerrar o pagamento do financiamento pelo mutuário não haja nenhuma dívida do imóvel ativa para que possa entregar a escritura do imóvel, isso inclui taxa de condomínio, IPTU, água e luz. Ao obtermos essa informação ficamos com dúvida se realmente os moradores têm essa informação para além do contrato, visto que a inadimplência com o valor do condomínio é algo comum entre os moradores<sup>170</sup>. Rolnik (2015) também relata como a taxa de condomínio pode pesar nos orçamentos familiares de acordo com a faixa de renda familiar, levando em consideração que a taxa chega a ser superior ao valor da prestação do financiamento, somando-se a outras despesas como água e luz.

A inadimplência não ocorre somente com as taxas de condomínio, mas também com as prestações do financiamento do imóvel, que segundo relatos<sup>171</sup>, é outro momento em que a Caixa entra em contato direto com o mutuário, no momento da cobrança, o que reforça a fala inicial desse tópico “Só querem o dinheirinho da gente”. Entendendo que quando a Caixa é acionada por outros motivos, o retorno, quando existe, é lento, principalmente relacionado aos problemas construtivos, não havendo efetivação da garantia, nem mesmo com a intervenção da gestão pública municipal. Segundo representante da Secretaria de Habitação a Caixa possui dificuldade de efetivar a fiscalização dos empreendimentos, devido a precariedade atual do serviço no município, quando questionado sobre a entrada de novos agentes financeiros no PCVA, ele afirma que possivelmente haveria uma melhora no serviço prestado. Importante ressaltar que o desmonte da Caixa, enquanto banco público, faz parte de uma série de ataques à empresas estatais no Brasil, que serão explanados mais a frente no trabalho.

Com relação a inadequação dos imóveis e a necessidade de intervenção na unidade habitacional pelas famílias contempladas, por vezes, acabam entrando em um ciclo vicioso para a aquisição de microfinanciamentos para a compra de materiais de construção, por exemplo, como relatado por uma

---

<sup>168</sup> Anexo I.

<sup>169</sup> Anexo C.

<sup>170</sup> Outro elemento que deve ser considerado nessa relação é a falta de confiança das famílias no agente financeiro, como relatado pela entrevistada 4, anexo G.

<sup>171</sup> Anexo E e J.

das entrevistadas. O endividamento torna-se uma constante das famílias de baixa renda, sendo uma das principais maneiras de ampliação das formas de acumulação do capital por parte dos agentes financeiros

Então, pra ela a casa não atende, ela quer ter o quarto dela, o canto dela, então ainda sim, mesmo estando melhor eu não consegui estruturar dentro da casa, fiz um empréstimo, me enfiei uma dívida para construir o muro, ter um isolamento, porque a planta, o projeto que a gente recebeu aqui é um projeto de casa americano, vamos combinar assim, cerquinha viva, você não precisava se isolar do vizinho. (Entrevistada 3)

Outro aspecto interessante a ser observado é a criação de mecanismos que tem o intuito de envolver o mutuário ainda mais com o agente financeiro, que pode ser com a oferta de microcrédito, mas também com a vinculação de outros serviços. O exemplo disso é o fato de que o boleto de pagamento da parcela do financiamento da unidade habitacional só poder ser paga em casa lotérica, o que dificulta o pagamento devido a obrigatoriedade de locomoção em dias da semana. E o boleto só pode ser colocado em débito automático se o mutuário possuir uma conta na Caixa<sup>172</sup>. Ou seja, vamos observando uma rede de ações que visam um vínculo maior do mutuário com o agente financeiro. A organização da gestão do próprio condomínio acaba por envolver outros agentes financeiros, visto a necessidade de criação de conta vinculada ao CNPJ da organização sem fins lucrativos para recebimento das taxas condominiais, por exemplo, e outras operações.

Com todas as problemáticas elencadas anteriormente, observa-se que a Caixa, como banco e agente representante dos interesses do Governo Federal, ainda que ocupando tal posição, acaba por não cumprir o papel de relação direta, atendimento e atenção aos beneficiários, tampouco apresenta-se como ente federal, inclusive há relatos da não presença do Governo Federal durante a implantação do empreendimento<sup>173</sup>. Tal relação "confusa" gera inúmeras dúvidas nos moradores dos conjuntos habitacionais, que acabam por desconhecer as rotinas e os responsáveis pela produção e manutenção de suas casas. Destaca-se, portanto, que a falta de compreensão do mutuário em relação à função e as responsabilidades dos diferentes agentes envolvidos no processo, decorre sobretudo do distanciamento do agente financeiro das ações que ocorrem no território e no cotidiano imediato.

## **5. PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA**

---

<sup>172</sup> Relatado por uma das entrevistadas, anexo F.

<sup>173</sup> Anexo H.

Após analisarmos o histórico recente da política de habitação no município de Caraguatatuba, apresentando múltiplos aspectos relacionados desde a estruturação da legislação e dos programas municipais de provisão habitacional e regularização fundiária, até diversos elementos do cotidiano dos loteamentos populares Nova Caraguá I e II e do Condomínio Getuba, implantados recentemente – através das incursões de campo e das entrevistas realizadas –, buscaremos a seguir apresentar e analisar diretamente o Programa Casa Verde e Amarela, com destaque especial aos novos processos de regularização fundiária potencialmente viabilizados pelas últimas regulamentações da lei. Realizaremos tal esforço no presente capítulo a fim de buscar, com maior proximidade, as relações mais diretas da financeirização do espaço urbano brasileiro que parecem ocorrer com nova força através dos processos de regularização fundiária mediados pelo PCVA.

No capítulo anterior, apesar de localizarmos e qualificarmos as demandas e os processos recentes de regularização fundiária no município, não foi possível explorar com maior profundidade as implicações e efeitos dos novos processos de regularização fundiária via PCVA – que em tese expressarão novas mediações da financeirização – dado que tais processos são ainda muito recentes. Mesmo assim pudemos identificar, já na gestão dos projetos MCMV traços evidentes da financeirização da vida urbana da população de baixa renda, tais como: a tomada da gestão pública por um banco (CEF) em sobreposição ou mesmo substituição ao Poder Executivo municipal; o uso de parâmetros e processos contabilistas utilitaristas, típicos de um banco como forma da gestão pública de um programa de direitos sociais, inclusive para construção e gestão dos cadastros de demanda; e na ponta da vida cotidiana o processo de endividamento de longa duração das famílias contempladas com as unidades, ou seja, uma nova servidão financeira em forma de parcelas, as quais a inadimplência pode levar ao despejo. Todos esses aspectos que aqui consideramos como expressões da financeirização da produção da cidade e da vida, tendem a ser aprofundados no próximo período através do PCVA, é o que investigaremos no capítulo final deste TFG.

## **5.1 Contextualização**

Para melhor compreensão do processo de avanço da financeirização por intermédio da reformulação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que resultou no Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), observarmos inicialmente o contexto político no qual o Brasil está inserido no presente, com a finalidade de investigar posicionamentos empreendedores na atuação do Governo Federal, e demais aspectos que contribuem para ampliação da oferta/imposição de serviços financeirizados à população. Para tanto, dá-se destaque ao crescimento da mercantilização financeira de políticas públicas,

como a habitação, saneamento, educação, saúde, etc. com a abertura da inserção do capital privado, fazendo com que haja menor intervenção do poder público diretamente nos territórios, este, agindo, em tendência, mais como mediador, e menos como provedor<sup>174</sup> dos direitos básicos estabelecidos pela Constituição Federal.

A ampliação das posturas austeras de governo, desde 2015, reflexo também do fim do ciclo de boom das commodities e da crise política que já vinha proporcionando recuo de investimentos nos setores de desenvolvimento social, mas que vieram a ser apresentadas oficialmente em 2016 com a Proposta de Emenda à Constituição — PEC do Teto de Gastos (PEC 241/55) convertida na Emenda Constitucional nº95. Essa emenda traz reflexos na diminuição, constante, de investimentos em setores básicos, tais como a saúde e a educação. Outras mudanças recentes se apresentam como continuidade dessa mesma política de ataque aos direitos sociais e humanos, tais como: a Reforma da Previdência, Reforma Trabalhista, a proposta do programa Future-se, o novo Marco do Saneamento, o Programa Casa Verde e Amarela e mais recente, a proposta de Reforma Administrativa.

O PCVA se destaca dos demais pela forma de como se apresenta, ele se respalda nas necessidades reais da população – a moradia – mas atua com a dupla finalidade de se tornar capital político e elemento de conciliação à Indústria Financeira. Nesta mesma linha, a Emenda Constitucional 109/2021, conhecida como PEC Emergencial, condicionou a volta do auxílio emergencial com uma série de ajustes fiscais que interferem negativamente na prestação de serviços públicos, comprometendo sobremaneira seu equilíbrio orçamentário.

Conjuntamente a tal guinada austera, vivemos uma grande crise econômica, de desemprego e sanitária no País, marcada por 600 mil mortes pelo COVID-19 e uma série de ataques aos serviços básicos, tentativa de privatização de empresas públicas, como a Eletrobrás e Correios, desregulamentação e precarização do trabalho, atingindo a marca de 14,1% de desempregados, contemplando principalmente a juventude (IBGE, 2021).

Portanto, o Programa Casa Verde e Amarela faz parte deste contexto, se apresenta como uma sinalização à indústria financeira, que compõe um pacote de ações que visam a estabilidade do governo Bolsonaro<sup>175</sup>, visto que em nossa história recente tal setor já demonstrou sua influência na política

---

<sup>174</sup> No capítulo 2, chamamos isso de aspectos do empreendedorismo urbano, conforme análise de Harvey (2005).

<sup>175</sup> Acontecimentos recentes apontam uma instabilidade no Governo Bolsonaro, com as dificuldades em lidar com pandemia, enfatizado pela Comissão Parlamentar de Inquérito (CPI) da vacina, que culminam com a queda de aprovação do Governo.

brasileira, como por exemplo, no impeachment da Presidente Dilma Rousseff, que após fazer duras críticas aos bancos em 2012, no auge da aprovação de seu governo, inicia-se um percurso para a deposição de seu cargo (SINGER, 2015).

## 5.2 Apontamentos<sup>176</sup> ao PCVA

Ao analisarmos a Lei 14.188/20 e demais peças que regulamentam a aplicação do Programa Casa Verde Amarela, percebemos muitas semelhanças com o PMCMV, mas com algumas alterações em relação ao atendimento por faixa de renda, à flexibilização de atuação dos agentes financeiros, na forma de como os recursos são empregados e nas modalidades de financiamento destinados à menor faixa de renda. Em seguida, alguns pontos serão destacados:

### **Falta de participação da representação da sociedade civil na formulação do programa**

Ao observarmos a legislação que institui o PCVA e mais a contextualização de sua inserção é possível identificar que não há a garantia de envolvimento dos movimentos sociais e demais organizações da sociedade que historicamente lutam por moradia, principalmente com o fim da modalidade que atendia as entidades organizadoras (associações, cooperativas, sindicatos e outros) no MCMV. Em um dos objetivos do programa constatamos:

estimular a inserção de microempresas, de pequenas empresas e de microempreendedores individuais do setor da construção civil e de entidades privadas sem fins lucrativos nas ações do Programa Casa Verde e Amarela. (BRASIL, 2021, Art. 3)

O programa pretende envolver o setor da construção civil, mas não contempla os movimentos sociais. Podemos entender a utilização do termo “organizações sem fins lucrativos” como uma forma de contemplação, mas ao nos depararmos com a realidade do envolvimento da Federação Brasileira de Bancos (Febraban) no lançamento e no investimento inicial<sup>177</sup> do PCVA, percebemos qual o perfil de organização que o programa pretende atender. Além disto, como evidenciado anteriormente, com o desmantelamento do Conselho Nacional das Cidades, sua participação no Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, fica restrita a Consultas Públicas<sup>178</sup> de acordo com as alterações feitas na Lei N° 11.124/2005 que institui o fundo.

Art. 14. Ao Ministério do Desenvolvimento Regional, [...] compete: (Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021)

---

<sup>176</sup> Parte dos apontamentos foram gerados a partir de questões pontuadas por Guerreiro (2020) e o Observatório das Metrópoles (2020).

<sup>177</sup> Em negociação do Governo Federal com a Febraban, será destinado ao Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) R\$500 milhões (VERDÉLIO, 2020), como contrapartida financeira ao PCVA.

<sup>178</sup> Tal ponto também é observado por Balbim (2020). Ver: <https://diplomatie.org.br/os-tons-de-cinza-do-casa-verde-e-amarela/>



I – coordenar as ações do SNHIS;

II – estabelecer, ouvido o Conselho das Cidades, as diretrizes, prioridades, estratégias e instrumentos para a implementação da Política Nacional de Habitação de Interesse Social e os Programas de Habitação de Interesse Social;

III – elaborar e definir, ouvido o Conselho das Cidades, o Plano Nacional de Habitação de Interesse Social, em conformidade com as diretrizes de desenvolvimento urbano e em articulação com os planos estaduais, regionais e municipais de habitação; [...]

Parágrafo único. A oitiva de que tratam os incisos II e III do **caput** deste artigo poderá, a critério do Ministério do Desenvolvimento Regional, ser realizada mediante **consulta pública**. (Incluído pela Lei nº 14.118, de 2021) (BRASIL, 2005, Art. 14, Seção I, Capítulo III. Grifo do autor.)

Observamos uma clara tendência de supressão do controle social<sup>179</sup> sobre o desenvolvimento de políticas públicas, onde deveria haver uma representação da sociedade civil como interlocução das demandas dos movimentos sociais relacionados às questões habitacionais.

Importante destacar também a falta da participação do setor acadêmico<sup>180</sup> que vem formulando pesquisas e estudos referentes à Habitação Social, em todo país, há mais de décadas. A exclusão do setor ignora os questionamentos que já existiam ao MCMV, como por exemplo, a falta de infraestrutura urbana, equipamentos públicos e o distanciamento dos seus vínculos sociais, problemas que acabam por dificultar a manutenção de seus modos de vida, acarretando no abandono, venda e aluguel ilegal dos imóveis financiados.

Neste ponto, no PCVA não há nenhuma evolução aparente com relação ao MCMV. Até o momento, a falta de diálogo com os setores que discutem habitação, desde a academia até os movimentos sociais, é reflexo de uma política muito distante da promoção do bem estar social, reverberando em uma produção de espaço dissociada das questões sociais, favorecendo mais desigualdades.

Um aspecto do PCVA que evidencia esse rompimento com os movimentos sociais é a extinção do Minha Casa Minha Vida – Entidades, programa que atendia pessoas em regime associativo, contemplando as famílias com renda de até R\$1600,00, onde entidades e organizações sociais poderiam contratar empresas para a construção de habitação de interesse social, seguindo os parâmetros

---

<sup>179</sup> Essa supressão pode ser observada desde o MCMV, onde mesmo com a existência do ConCidades não houve participação desse órgão na elaboração da proposta inicial do programa, sendo apresentado posteriormente pelos movimentos sociais a proposta da produção habitacional no modelo de autogestão, o que culminou no MCMV-Entidades (ROLNIK, 2015).

<sup>180</sup> Esta crítica é evidenciada pelo Observatório das Metrópoles. Ver: <https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/casa-verde-e-amarela-pontos-criticos-do-novo-programa-habitacional-do-governo-federal/>

determinados pelas próprias entidades (BRASIL - MPF, 2019), tal ação vem a restringir a produção de novas unidades habitacionais para a Faixa 1, agora destinando os recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) somente à regularização fundiária de melhoria habitacional, como veremos no próximo item.

### **Mudanças no atendimento à antiga Faixa 1**

A antiga Faixa 1, classificada assim no MCMV, chamará Grupo Urbano 1 (GUrb 1) com renda familiar até R\$ 2.000,00 (dois mil reais)<sup>181</sup>, faixa que corresponde a 50% do déficit habitacional no Brasil (PNAD-IBGE, 2014). Os recursos destinados ao Grupo 1 serão do FDS<sup>182</sup>, fundo constituído por recursos de natureza pública e privada, com o investimento inicial da Frebraban (VERDÉLIO, 2020), Orçamento da União e rendimento relacionados às cotas financeiras. Tais recursos serão destinados para o Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional<sup>183</sup> que obrigatoriamente deverão ocorrer conjuntamente, atendendo 20% das habitações do assentamento<sup>184</sup>.

Ao compararmos as questões orçamentárias que regiam o MCMV e o PCVA, observamos uma clara regulamentação das operações de crédito da União com agentes de crédito para implementação do programa, bem como contrapartidas financeiras públicas ou privadas<sup>185</sup>. Esses aspectos, além de mostrarem o estreitamento da relação pública e privada na constituição do programa, destacam a legitimação das operações de crédito, onde se vincula diretamente o orçamento habitacional às operações de crédito. Por mais que essas relações já ocorressem indiretamente<sup>186</sup>, não havia regulamentação clara na legislação do MCMV com relação aos recursos advindos de operações financeiras. Com isso, constitui-se o elo entre a oferta de habitação de interesse social — no caso da Faixa 1 que conta com maiores subsídios—, com atividades potencialmente mais financeirizadas.

Durante o lançamento oficial do programa (2020) foi reforçado pelo Ministro de Desenvolvimento Regional, Rogério Marinho, que não há previsão, a curto e nem a médio prazo, para disponibilização de recursos para construção de novas unidades habitacionais para as famílias de baixa renda (Faixa 1).

---

<sup>181</sup> Informações contidas na Alínea a, Seção I, Artigo 2º do Decreto que regulamenta o PCVA, Decreto Nº10.600/2021.

<sup>182</sup> Ponto 5.1 do Manual de Instruções do Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social (CCFDS) de 2021, Anexo da Instrução Normativa Nº02/2021.

<sup>183</sup> Este programa será tratado com mais detalhes mais adiante no trabalho.

<sup>184</sup> Alínea c, ponto 11.4 do Manual de Instruções do Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social (CCFDS) de 2021, Anexo da Instrução Normativa Nº02/2021.

<sup>185</sup> Essa regulamentação ocorre nos incisos VI e VII, artigo 6º da lei nº14.118/2021.

<sup>186</sup> Com o investimento em ações a partir dos recursos do FGTS, por exemplo, que em partes servem para amortização de juros nos programas habitacionais.

Inicialmente serão destinados fundos para o término de projetos já iniciados pelo MCMV e ao programa de regularização fundiária e melhorias habitacionais, devido à falta de recursos oriundos da União<sup>187</sup>.

Assim, os recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR (recursos de natureza privada e cotas financeiras) serão destinados para o término de projetos. A disposição deste recurso sofreu ameaças com a aprovação Lei Orçamentária Anual (LOA) de 2021, culminando na aprovação do Projeto de Lei do Congresso Nacional Nº5 de 2021<sup>188</sup>, autorizando a concessão de crédito especial para complementação do FAR. Tais recursos, em casos excepcionais, poderão ser destinados também para o Grupo 2<sup>189</sup>. Os recursos do FGTS serão empregados às famílias com renda máxima de R\$7.000,00<sup>190</sup> (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2018).

Ao observarmos esta situação identificamos uma tendência da manutenção de práticas vindas desde o BNH, mesmo com as novas modalidades de financiamento. Há a reprodução de políticas que visam priorizar as famílias de classe média, com incentivo ao consumo em períodos de ânsia pelo impulsionamento econômico por meio da oferta de habitação que se distancia do viés de política pública e do combate ao déficit habitacional.

Nova produção habitacional à classe média e o programa de regularização fundiária aliado à falta de regularização urbana, intensifica as desigualdades das cidades, mantendo assentamentos precários sem garantia de infraestrutura básica, com o intuito de aumentar o acesso aos microfinanciamentos. Por mais que a justificativa seja atender o déficit habitacional qualitativo, há uma grande dissonância em realizar melhorias construtivas em somente 20% das habitações dos assentamentos irregulares.

Além do aspecto levantado, com a crise sanitária ficou evidenciado as dificuldades de isolamento social devido ao déficit habitacional que atinge a população de baixa renda, caracterizado pela coabitação entre famílias e alto adensamento por cômodo em residências. Mesmo com a melhora de perspectiva com o aumento da imunização contra COVID-19, o desemprego somado à políticas de maior setorização das cidades poderá contribuir com o crescimento do déficit na população de baixa renda, que está sendo a mais impactada com os reflexos financeiros e sociais da pandemia. Ou seja, há grandes motivações

---

<sup>187</sup> Tal apontamento também pode ser observado no Observatório das Metrópoles. Ver em: <<https://www.observatoriodasmetrosoles.net.br/casa-verde-e-amarela-pontos-criticos-do-novo-programa-habitacional-do-governo-federal/>>

<sup>188</sup> Lei Nº14.168, de 10 de junho de 2021.

<sup>189</sup> Parágrafo 4º, Artigo 5º do Decreto Nº10.600/2021.

<sup>190</sup> Regulamentado no Ponto 1.1, Anexo da Instrução Normativa Nº41/2018, alterada pela Instrução Normativa Nº 31, de 8 de outubro de 2020.

para acreditarmos que o objetivo de diminuição do déficit habitacional não será atingido, não nos restando nem mesmo a utopia da regularização urbana dos assentamentos irregulares.

### **Entrada de novos agentes financeiros, mudanças na taxa de juros e securitização**

Em 2019, a Caixa Econômica Federal (CEF) lançou uma nova linha de crédito imobiliário indexado à inflação através do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), como resposta a baixa da inflação, possibilitando juros, momentaneamente<sup>191</sup>, mais baratos, para incentivo à contratação de financiamentos. Já em 2020, com o projeto de lei do PCVA levantou-se expectativas sobre como tal mudança poderia afetar os financiamentos de habitação social.

A Lei que dispunha sobre o MCMV em seu Artigo 9º destaca que a gestão operacional dos recursos financeiros oriundos da União ficaria sob a responsabilidade da CEF (BRASIL, 2009). No entanto, na lei que instituiu o PCVA é formalizada a possibilidade de participação de agentes financeiros públicos e privados na implementação do programa<sup>192</sup>, admitindo a atuação de outros bancos além da Caixa. De acordo com a Federação Nacional das Associações do Pessoal da Caixa Econômica Federal - FENAE (2020) tal ação simbolizou um ataque aos direitos de habitação no Brasil e desmonte da máquina pública, flexibilizando a atuação de bancos privados, dando subsídios para que indústria financeira possa gerir recursos públicos e possibilitando o crescimento de lucro a outros agentes financeiros.

A possibilidade de participação de outros bancos na oferta destes financiamentos traz consequências que contribuem para diminuição momentânea dos juros, com um elemento característico da economia liberal que é a ampliação da competitividade:

O valor de troca abandonado a si mesmo produz-se naturalmente no mercado, sob o império da concorrência. Como compradores, os permutadores aumentam os lances, como vendedores, oferecem em liquidação, e seu concurso produz assim certo valor de troca das mercadorias, ora ascendente, ora descendente, ora estacionário. Segundo essa concorrência funcione de forma melhor ou pior, o valor de troca produz-se de uma maneira mais ou menos rigorosa. Os mercados mais bem organizados em relação à concorrência são aqueles nos quais as vendas e compras são feitas por pregões, por intermédio de agentes como os agentes de câmbio, corretores de comércio e zangões, que as centralizam, de tal modo que nenhuma troca é feita sem que sejam anunciadas e conhecidas as condições e sem que os vendedores possam

---

<sup>191</sup> Isso devido a volatilidade do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC), principal instrumento do Banco Central para controle da inflação. Ver <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/taxaselic>

<sup>192</sup> Regulamentado pelo inciso IV, artigo 5º, da Lei nº14.118/2021.

oferecer em liquidação e os compradores possam aumentar os lances. (WALRAS, 1996, p.63)

Observamos, portanto, que a concorrência entre bancos é um dos fatores decisivos para que fossem ofertados financiamentos com taxa de juros abaixo do programa anterior. Contudo, é necessário analisar esse fato aliado a outros elementos que compõem a Lei 14.188/20, principalmente com relação a possibilidade de securitização, se manifesta como um dos elementos da financeirização. Caracterizado como uma das formas de acumulação, não extrapolando a esfera financeira (CHESNAIS, 2005) possibilitando relações mais complexas de operações de dívidas e crédito. A securitização garante que os bancos possam ofertar serviços adicionais à oferta de financiamento.

A abertura a outros agentes financeiros se deu desde a regulamentação do MCMV, onde ocorreu a inclusão das companhias securitizadoras de crédito imobiliário no sistema financeiro de habitação<sup>193</sup>. Com o PCVA esses agentes privados sem uma regulamentação<sup>194</sup>, por meio da de serviços adicionais, por exemplo, caracterizam uma tendência de crescimento da atuação da Indústria Financeira na condução da política habitacional. O setor obtém o papel de agente executor, regulamentado pelo ponto 6.3 do anexo da Instrução Normativa Nº2/2021, onde estabelece sua autonomia na escolha dos agentes promotores e na fiscalização da implantação do programa<sup>195</sup>. Esse elemento reforça o argumento do distanciamento do Estado na oferta de políticas públicas e no avanço da indústria financeira por intermédio do Casa Verde e Amarela, o que garante o surgimento das novas etapas de financeirização como a securitização. Nessa relação, através de PPP, o poder público como ator que atrai investimentos às cidades atua como agente regulador e entrega a gestão dos recursos públicos, assumindo mais uma das formas de reprodução de capital<sup>196</sup> com a possibilidade de concessão de ativos lastreados pelo

---

<sup>193</sup> A inclusão foi realizada pela Lei Nº11.977/2009 que instituiu o Minha Casa Minha Vida, alterando o artigo 8º da Lei Nº 4.380/1964 que trata sobre a constituição do SFH. Importante ressaltar que os títulos imobiliários como os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) e Letras de Crédito Imobiliário (LCI), esses que constituem a base da securitização, já eram consideradas operações de financiamento habitacional no âmbito do SFH, com o intuito da captação de recursos junto ao mercado de capitais (ROYER, 2009).

<sup>194</sup> Um exemplo do que essa falta de regulamentação com a implantação de recursos públicos pode ocasionar, por exemplo, foi o aumento do déficit habitacional com a implantação do MCMV nas Regiões Metropolitanas, onde os altos investimento públicos na provisão de moradia ocasionaram o aumento dos preços de aluguel, contribuindo para o crescimento do ônus excessivo de aluguel (DAL'BÓ da COSTA, 2019).

<sup>195</sup> Em entrevista com o Chefe da Área de Gerenciamento de Programas Habitacionais de Caraguatatuba foi destacado as dificuldades enfrentadas na execução do MCMV do poder público com a Caixa, principalmente relacionado à fiscalização e acompanhamento do programa.

<sup>196</sup> Observa-se que uma das primeiras formas da utilização de recursos públicos para reprodução do capital é por meio da dívida pública.

Estado, e, portanto, com baixíssimo risco, possuindo papel essencial na ampliação das áreas de atuação da Indústria Financeira com os riscos subsidiados.

A divulgação na grande mídia sobre o PCVA esteve relacionada a diminuição dos juros dos financiamentos. Tal ação possui relação direta com a possibilidade de novos agentes financeiros, ampliando-se a competitividade na oferta de financiamentos com juros reduzidos. O que traz a possibilidade da inserção de taxas adicionais aos serviços, através da securitização, aumentando a possibilidade de endividamento das famílias, principalmente no contexto de redução do poder de compra da população, alta de desemprego e a busca por alternativas que visam complementação de renda ou a busca de investimentos iniciais em atividades empreendedoras. A chegada de novos atores financeiros possibilita a ampliação da disputa de mercado pelo financiamento de habitação de interesse social. Observamos que a grande inovação do programa estudado, somado a outras alterações realizadas na legislação brasileira nos últimos anos, é a possibilidade de mediação de novos atores e etapas, para securitização dos financiamentos, criando então, um novo ativo financeiro lastreado pelo poder público.

Importante destacar que não houve modificações com relação a atualização do saldo devedor, de acordo com a Instrução Normativa N°42/2018, que rege sobre a Carta de Crédito Individual. No ponto 6.8 é especificado que as operações de créditos regidas por tal instrução, como o caso do PCVA, terão índice de correção monetária das contas vinculadas do FGTS, ou seja, permanecerá a atualização da dívida de acordo com a Taxa Referencial (TR).

Com as recentes oscilações de mercado que impactam diretamente nos juros de financiamento, houve uma adequação pelo Conselho Curador do FGTS, regulamentada pela Instrução Normativa N°44/2021 do Ministério do Desenvolvimento Regional, ajustando em 10% o teto do valor dos imóveis financiados pelo PCVA. Tal ação se justificou com a inflação que atingiu o setor da construção civil, registrado pelo Índice Nacional de Custo da Construção INCC (BRASIL, 2021), levando a necessidade de adequação do teto, mas que na prática propiciou o ajuste somente a três estados: São Paulo, Rio de Janeiro e Distrito Federal. Locais com investimento de empreendimentos imobiliários já em fase de desenvolvimento pelas construtoras (ABECIP, 2021).

Esta medida veio aliada com a redução da taxa de juros dos financiamentos ofertados pela Caixa associados à caderneta de poupança, que é incentivado pelo aumento da SELIC, que dificulta o acesso ao crédito, mas possibilita maior rendimento na poupança. Na prática a taxa passou de 3,35% para 2,95% ao ano (BRASIL, 2021), garantindo que famílias com salários reduzidos possam ampliar a margem de financiamento, tornando-se um terreno fértil para a ampliação de crédito a famílias até então não

contempladas<sup>197</sup>. Segundo o presidente da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), a ação contribuirá para ampliação da competitividade na oferta de crédito imobiliário pelos bancos, servindo como um impulsionador à venda de imóveis ainda em planta (ABECIP, 2021). Portanto, observa-se uma tendência de aumento da competitividade entre os agentes financeiros na oferta de financiamento de unidades habitacionais subsidiadas pelo Estado, já ao mercado imobiliário oferece maior liquidez que possibilita a implantação rápida de novos empreendimentos.

### **Brecha para despejo das famílias inadimplentes<sup>198</sup>**

A Lei Nº14.188/2020 que institui o Programa Casa Verde e Amarela, em seu Artigo 16º, autoriza que as famílias que estejam inadimplentes possam ser despejadas por força policial, garantindo o direito de propriedade do empreendedor ao imóvel sobre qualquer aspecto da função social do mesmo. No MCMV havia essa possibilidade apenas em caso de apropriação de imóveis por terceiros, antes da entrega oficial aos beneficiários do programa.

A entrega do imóvel ao credor tornou-se possível a partir da Lei Nº9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária, onde o próprio imóvel financiado torna-se objeto de garantia do pagamento do financiamento, garantindo a “propriedade jurídica da unidade habitacional ao credor até o pagamento total da dívida” (ROLNIK, 2015, p. 288). Esse instrumento é passível de ser aplicado às políticas habitacionais com as alterações realizadas pela Lei 13.465/2017, que trata sobre a regularização de propriedades imobiliárias do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), regulamentando os procedimentos e leilões pelas instituições credoras, tornando-se um agravante pelo PCVA. Destaca-se uma crescente de regulamentações por meio do Estado que dão suporte ao mercado financeiro e imobiliário, em detrimento da garantia do direito social de moradia à população, tornando o programa habitacional atual uma continuidade de uma política de entrega de serviços básicos ao mercado, para ampliação das formas de acumulação.

Como já destacado no início deste capítulo, atualmente o Brasil vive uma crise política e sanitária, devido a pandemia somada a dificuldade do governo em lidar com a situação. Nesse cenário de necessidade de isolamento social as habitações tomaram outras proporções, a importância de uma habitação que propicie condições mínimas de saúde, com acesso ao saneamento básico, com ventilação adequada, espaço para práticas de atividade física, cultivo de terra e etc., estão tomando mais

---

<sup>197</sup> Com a recente alta da SELIC para 9,25% a.a. está condição já encontra-se bastante alterada.

<sup>198</sup> Ponto destacado pelo Observatório das Metrôpoles.

importância para as famílias que moram em grandes aglomerados urbanos, ocasionado também pela falta de espaço público nas cidades. Além, da importância de se morar em um local onde se tenha nas proximidades a oportunidades de emprego, mercados, farmácias e equipamentos essenciais, diminuindo a necessidade de locomoção por longas distâncias.

Com os efeitos econômicos da pandemia, as famílias que possuem renda de até dois salários mínimos estão sendo as mais afetadas, vide a taxa de desemprego registrada pelo IBGE (2021) correspondente a 14,6% e com aumento do emprego informal. Ou seja, ao invés da política de governo propor alternativas às famílias que diminuíram o poder de compra durante a pandemia, pensando em uma política de negociação de dívidas, o Programa Casa Verde e Amarela prevê o despejo das famílias pelos órgãos financiadores e com apoio do Estado<sup>199</sup>.

Um aspecto relevante com relação às consequências de ampliação do acesso aos financiamentos, principalmente aos ligados ao microfinanciamento que atendem a população de baixa renda é a possibilidade que o Programa Auxílio Brasil<sup>200</sup>, no artigo 23º da MP Nº1.061/2021, traz para a realização de empréstimo consignado para os beneficiários do programa, onde se pode descontar direto da fonte até 30% do valor total, com o intuito claro de incentivo ao consumo. Se expande as possibilidades de endividamento das famílias de baixa renda pela ampliação do acesso ao mercado de crédito, se apresentando como reflexo de uma política que impulsiona a retomada do setor financeiro no período pós pandemia.

No último Relatório de Estabilidade Financeira do Banco Central do Brasil (2021), foi apresentado o índice de retomada do setor financeiro ao patamar pré-pandemia. Ao associarmos tal informação ao relatório da ABRAIN (2021) que apontou um crescimento de venda de habitação à classe média e alta, mas também a manutenção da produção ligada aos programas governamentais de habitação observa-se a tendência de inclusão de novas famílias ao mercado de crédito para impulsionamento da retomada da economia, ampliando-se as formas de endividamento das famílias em um cenário de instabilidade econômica.

### **Flexibilização da Lei de Uso e Ocupação do Solo para empreendimentos imobiliários**

---

<sup>199</sup> Aqui é preciso destacar a importante conquista da campanha Despejo Zero, materializada na Lei Federal 14.216/2021, fruto da luta e articulação entre movimentos e parlamentares.

<sup>200</sup> Programa de distribuição de renda, criado em substituição ao Programa Bolsa Família.



Observa-se que o avanço da financeirização no espaço urbano está associado a (des)regulamentação que advém do Estado e ao mesmo tempo por meio da flexibilização de legislações existentes. Quando retomamos o conceito de financeirização observa-se mais uma vez a tendência de distanciamento da forma de acumulação do capital produtivo, ampliando o predomínio da esfera financeira, mesmo quando da ordem territorial, que a princípio poderia parecer como dimensão inevitavelmente material. Como consequência, seus desdobramentos acabam por impactar nos territórios, visto que um dos pilares do capitalismo está historicamente associado à terra. O Estado com a responsabilidade de regular o Uso do Solo, que também se manifesta por meio da legislação municipal, sofre alterações que facilitam a geração de lucro e expansão das formas de acumulação, portanto sua flexibilização está associada indiretamente a uma crescente da Indústria Financeira, materializada no território com as ações do mercado imobiliário.

No Artigo 7º da Lei do PCVA é possibilitado a destinação de imóveis públicos a entes privados. Tal regulamentação compõe uma das principais diretrizes do Programa Aproxima, apresentado pela Secretaria Especial de Produtividade, Emprego e Competitividade (SEPEC), do Governo Federal. Tal programa tem como objetivo parcerias com os municípios para produção de unidades habitacionais de interesse social em grandes centros urbanos, sendo privilegiado as capitais, locais com infraestrutura urbana. A ação serviria como contrapartida do empreendedor em poder utilizar do imóvel por um período de 20 anos (SEPEC, 2020).

A inserção destes empreendimentos está atrelada a promoção de alterações nos Planos Diretores para que possa ultrapassar o limite construtivo estabelecido municipalmente e com o ganho de potencial seriam implantadas as unidades habitacionais (GRIHub, 2019).

Trata-se, na argumentação normativa do Estado, de flexibilizar a legislação municipal em nome da habitação social, mas na verdade opera-se a facilitação da implantação de grandes empreendimentos em locais privilegiados com alto custo do valor da terra e acesso a infraestrutura, que até então poderiam estar restringidos devido às legislações municipais. Podemos utilizar como exemplo o Zoneamento Ecológico Econômico, utilizado no Estado de São Paulo, que no caso de Caraguatatuba, a Secretaria de Meio Ambiente propôs alterações<sup>201</sup> no Plano Diretor, modificando Zonas de Proteção Permanente em

---

<sup>201</sup> As alterações ainda não foram aprovadas devido à intervenção do Ministério Público do Estado de São Paulo, sob a justificativa de não participação social na proposição das alterações. Processo nº 1001124-79.2021.8.26.0126.

Zona Turística Ecológica (CARAGUATATUBA, 2021), flexibilizando a implantação empreendimentos imobiliários em áreas até então protegidas, em nome do desenvolvimento econômico.

Importante destacar que tal iniciativa de concessão de imóveis ao mercado privado para exploração econômica não é novidade dentro do atual plano de governo, na proposta do programa Future-se (2020) que versa sobre as instituições públicas de ensino superior, em seu Art.20º trata-se da possibilidade dessa cessão do patrimônio público ao mercado privado por meio de contrato.

### **Diminuição do papel do poder público na gestão de políticas públicas**

O lançamento do Casa Verde e Amarela em meio à crise sanitária e econômica parece corresponder novamente as já conhecidas necessidades de atender o mercado imobiliário e financeiro, acreditando em seu alavancamento da economia brasileira, mas deixando em segundo plano a questão urbana, tampouco correspondendo com a realidade das famílias mais afetadas pelo COVID-19.

Em comparação ao PMCMV, o PCVA possibilita uma maior interferência do mercado financeiro na organização das cidades brasileiras, retirando em grande parte a participação da gestão municipal, principalmente no que tange ao financiamento de habitações sociais, ficando deslocada das realidades municipais, deixando a disputa cada mais desleal com as famílias de baixa renda que não possuem locais dignos de viver.

Existe o distanciamento das agendas municipais, o programa em momento algum se refere ao Plano Diretor, Plano Local de Habitação e se distanciam das demandas dos movimentos políticos e populares que defendem a moradia digna à população. Ou seja, a manutenção de práticas que já foram empregadas em programas de habitação anteriores, havendo assim, um retrocesso nas políticas habitacionais no Brasil.

Importante destacar, também, o avanço dos interesses privados nas legislações municipais. Cabendo aos municípios e movimentos sociais o zelo pelos espaços democráticos de diálogo entre sociedade civil e poder público, assegurando a participação social na construção das cidades, diferente das movimentações do Governo Federal.

Imprescindível utilizarmos das ferramentas de planejamento urbano e zelar pela manutenção os espaços de decisão democráticos através dos conselhos municipais para evitar o desmantelamento e descrença nas organizações civis e públicas, como se mostra até o momento o PCVA, como reflexo do

que vem acontecendo nas instâncias nacionais tornando, cada vez mais, as legislações como regulador da atuação dos agentes privados.

### **5.3 Regularização fundiária no PCVA**

No contexto de agravamento da crise política no Brasil a aprovação da MP 759 /2016, Lei Nº13.456/2017, principal instrumento que rege a regularização fundiária no Brasil, soma-se a uma série de retrocessos na consolidação de direitos constitucionais. Nessa mesma perspectiva se apresenta a Lei Nº14.188/20, que institui a modalidade de financiamento para regularização fundiária, como uma das formas de entes privados desempenharem esta função com subsídios públicos por meio das políticas habitacionais.

A aprovação de ambas as leis, no que cabe à regularização fundiária, possuem um caráter semelhante, quando identificamos os atores envolvidos e principalmente os discursos que envolvem a defesa da flexibilização das formas de propiciar o direito à propriedade. No artigo 23, seção III, da Lei 13.456 é possibilitado a legitimação de propriedade desassociado da oferta de infraestrutura pública e serviços, além de possibilitar a regularização de áreas públicas. Tal mecanismo propicia que a regularização fundiária assuma aspectos deslocados da luta por direito à terra, como se apresenta na história da reforma urbana no Brasil, sendo um facilitador aos atores ligados a interesses específicos e de outros extratos sociais (GONÇALVES, RIZEK, 2020). Além disso, abre portas ao mercado privado de regularização fundiária, que poderá intervir diretamente na constituição do espaço das cidades, ampliando as fronteiras comerciais do espaço urbano. Processo que poderá ser intensificado com a oferta de microcrédito por meio do Programa Casa Verde e Amarela à Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional em assentamentos irregulares.

Essa política atua, portanto, também, para formalização e ampliação do mercado de baixa renda nas áreas mais precárias das cidades, mas faz isso sem necessariamente garantir infraestrutura e serviços básicos necessários, gerando novos ativos financeiros de mercado popular, através de sua venda, alienação e etc. Mais grave ainda, existe a possibilidade das famílias saírem endividadas não só com o financiamento do processo de regularização, mas também com o ônus das infraestruturas, uma responsabilidade antes atrelada ao setor público.

A entrada de novos agentes financeiros na oferta do programa de regularização fundiária e melhoria habitacional, já regulamentado no Anexo I da Instrução Normativa nº2/2020, pelo ponto 6.3, possuem atribuições múltiplas assumindo as atividades de agente executor. Atribuições essas que passam pela escolha dos candidatos — de acordo com consulta prévia aos cadastros, mantendo a lógica

financeira sobre direitos sociais<sup>202</sup> —, contratação dos agentes operadores, fiscalizar e avaliar a implantação da política, garantindo formas de diálogo com os beneficiários.

Como observado através da experiência de Caraguatatuba em seu relacionamento com a CEF, quando era o único agente financeiro responsável por essa operacionalização, não havia a garantia de um acompanhamento da implantação do programa após a entrega da lista dos aptos ao financiamento, fazendo com que houvesse problemas de implantação e um deslocamento das realidades territoriais. O que no caso da regularização fundiária e melhoria habitacional agravará ainda mais os aspectos da persistência da falta de infraestrutura, enfatizando o caráter de regulamentação plenamente cartorial, além dos agentes financeiros privados não possuírem nenhuma responsabilidade com a implantação de políticas públicas no sentido de verificar o atendimento às demandas sociais.

Outro aspecto que se soma a intensificação desse processo de regularização de imóveis, apresentado na lei de regularização fundiária, é o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), implantado recentemente como Sistema de Atendimento Compartilhado (SAEC) pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), com o intuito de instituir o registro de imóveis por meio eletrônico. A operacionalização deste sistema possibilitará que cartórios, administração pública, empreendedores, imobiliárias, setor financeiro, etc. possam consultar e solicitar informações referente a matrículas de imóveis. Essa ação soma-se a outros serviços que estão sendo implementados de forma digital, como a Penhora Eletrônica de Imóveis (Conselho Nacional de Justiça, 2021).

O surgimento deste sistema tem como intuito unificar as informações e facilitar o intermédio entre os entes que envolvem o registro de imóveis. Atualmente, os municípios por meio das secretarias responsáveis pela tributação e identificação dos imóveis não possuem banco de dados compatível com os respectivos cartórios municipais que realizam a matrícula, o que por vezes contribuem para identificações duplicadas, incompatibilidade de localização, tornando processos que envolvam imóveis mais lentos, exigindo grandes esforços nessas relações.

Cabe salientar a aceleração dos processos de inovação e tecnologia no contexto da pandemia mundial, no último ano foi colocado em prática a implantação de sistemas eletrônicos pelo Banco Central do Brasil (BCB), em consonância com a movimentação mundial na democratização do acesso aos sistemas de crédito pelo *open banking*. Segundo Damaso (2020), diretor de regulação do BCB, tal ação

---

<sup>202</sup> Como observado na análise da financeirização do MCMV.

quando interligada com o sistema de registros de imóveis possui o intuito de facilitação de acesso ao sistema imobiliário e sua interligação direta com a indústria financeira (ABECIP, 2020).

Historicamente a inovação financeira somada às inovações tecnológicas compõem características da financeirização das corporações, assim como ocorreu a escalada global no século XX, visando flexibilização das relações, operando uma integração da cadeia produtiva, mais vantajosa inclusive economicamente ao mercado (CAMPOS, SABADINI, 2018).

Compreende-se a necessidade de otimização dos sistemas públicos que visem uma melhor funcionalidade à população, contudo, observa-se que tal elemento também contribuirá efetivamente para a aceleração da compra, venda, penhora, e demais transações que envolvam imóveis, que somando-se ao processo de entrega de titulação, como um dos objetivos do PVCA, trará consequências rápidas aos territórios, intensificadas pelo processo de compressão de *espaço-tempo*, que facilitará a aquisição de imóveis em qualquer lugar do país por meio das incorporadoras e demais atores envolvidos, colocando famílias em situação de vulnerabilidade por inseri-las nos circuitos de mercado altamente predatórios após a aquisição do título imobiliário.

Retornando aos aspectos do planejamento urbano há a necessidade de destacar que uma política municipal adequada de regularização fundiária deve dialogar com o Plano Diretor Municipal, com políticas que visem atender a infraestrutura dos assentamentos irregulares, trabalhando em conjunto com ações de arrecadação de tributos municipais, como por exemplo o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que devem ser revertidos à população através dos serviços públicos. Ações isoladas, como propõe o PCVA, não atendem as necessidades do que deveria prever a política urbana municipal, suprimindo somente as demandas de mercado, refletindo a disputa multiescalar de agentes públicos e privados sobre a organização e atuação territorial do Estado (KLINK, SOUZA, 2017).

## 5.4 PCVA como processo de financeirização

Ao decorrer do trabalho observamos que o PCVA não se constitui de um fato isolado na história da política habitacional no Brasil, se apresentando como continuidade de um processo crescente de intervenção da indústria financeira na execução de políticas públicas, visando maior associação direta ao mercado imobiliário para expandir suas fronteiras de atuação, o que ocorre tanto na esfera estritamente financeira quanto territorial, associada à sua chegada a diversas famílias brasileiras.

Primeiramente, o Estado regula a atuação do mercado financeiro, associado ou não às políticas públicas, possibilitando sua inserção ao sistema de oferta habitacional e, posteriormente, regula a entrada desses agentes na provisão de habitação com subsídios públicos. Essa relação decorreu de uma necessidade da indústria da construção civil que com demandas imediatas necessitava de maior liquidez para aplicação nos empreendimentos. Nesse momento o Estado entra com a inserção de subsídios e regulamentando relações financeiras.

Ao falar de financeirização na promoção habitacional observamos duas questões importantes, o financiamento que possibilita a securitização com emissão de títulos de recebíveis imobiliários, e a entrada de empresas da construção civil na bolsa de valores. Em 2020 a lista de empresas brasileiras na fila para registro de Oferta Inicial de Ações (IPO) na Bolsa de Valores apresentou crescimento, das 36 empresas na lista 16 eram construtoras<sup>203</sup>, incluindo a BRZ que oferta imóveis pelo Casa Verde e Amarela<sup>204</sup>. Atualmente, das 27 empresas, 6 são da construção civil ou mercado imobiliário<sup>205</sup>. Observa-se que houve um impulsionamento do mercado imobiliário em 2020, em contraponto a situação da pandemia, incentivado pela baixa de juros momentânea devido a necessidade de impulsionamento econômico.

O ingresso de novos agentes financeiros, além da CEF, na promoção e condução das políticas habitacionais, mantém-se a possibilidade de emissão de títulos imobiliários, intensificado por uma lógica integralmente privada, que vai desde o financiamento, execução e fiscalização pelo setor da construção civil e financeiro. A possibilidade do ingresso de novos bancos, podem ou não contribuir para o aumento de emissão de títulos securitizados<sup>206</sup>, mas apresenta claramente um deslocamento de competência do

---

<sup>203</sup> Ver em: <<https://www.cnnbrasil.com.br/business/fila-do-ipo-construtora-mineira-brz-pede-registro-para-oferta-de-acoes/>>

<sup>204</sup> No site da construtora/incorporadora há uma aba específica para programas habitacionais. Ver em: <<https://brzempreendimentos.com/casa-verde-e-amarela>>

<sup>205</sup> Ver em: <<https://sistemas.cvm.gov.br/asp/cvmwww/registro/ofertas2/acoes.asp>>

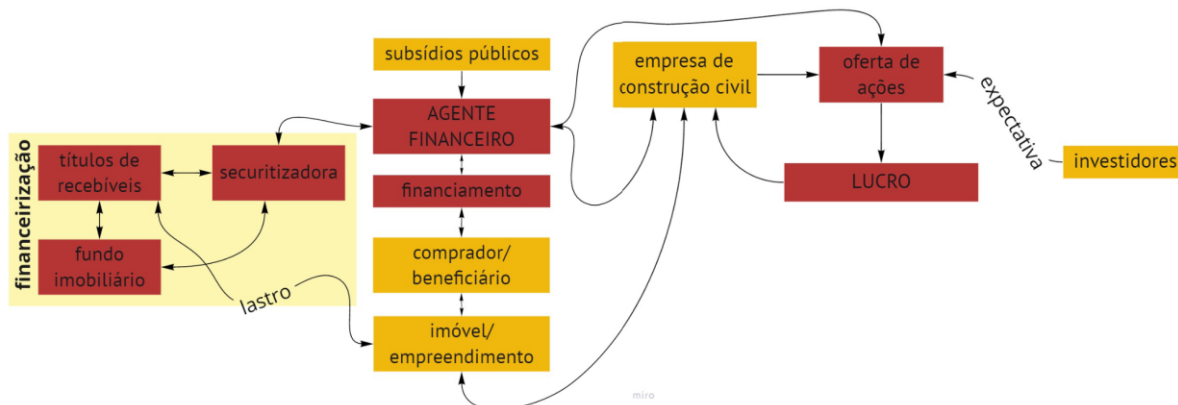
<sup>206</sup> Essa questão poderá ser melhor analisada após inserção real de outros bancos na oferta de financiamentos ligado à política habitacional.

banco público, Caixa, a instituição financeira que mais emitiu títulos imobiliários nos anos de execução do MCMV, além de abrir este mercado à competitividade dos bancos privados. Ou seja, apresenta-se uma disputa pelo monopólio da emissão desses títulos antes restritos ao domínio público.

Ainda em relação ao ingresso de empresas da construção civil na Bolsa de Valores, que possuem vínculo direto com programas habitacionais — interligação que ocorre por meio dos subsídios públicos aos financiamentos —, estas apresentam um crescente processo de financeirização via política habitacional, mesmo movimento que ocorreu na década de 2000.

Neste movimento destaca-se a importância da incorporação dos subsídios públicos, pela regulamentação da política habitacional, onde parte dessas empresas cresceram e crescem devido a esses recursos, possibilitando maior rentabilidade via venda de imóveis às faixas atendidas pelos programas e, conjuntamente, a financeirização pela possibilidade de lucros com a venda de ações de uma empresa já consolidada no mercado, novamente, pela política habitacional, alimentando a atuação da indústria da construção civil sobre os territórios principalmente com recebíveis imobiliários<sup>207</sup>.

**Figura 35:** Fluxograma subsídios públicos e sua relação com o mercado financeiro



Fonte: Elaborado pela autora

O movimento de entrada dessas empresas na Bolsa de Valores está associado também à ampliação do sistema financeiro, criando uma rede internacional e nacional de ativos. Um elemento essencial para observarmos essa crescente da acumulação e sua sustentação pelo sistema financeiro são os mecanismos de ampliação de crédito no território nacional. Segundo Leyshon e Thrift (2007)

O capital financeiro depende da constante procura ou construção de novos fluxos de renda associados aos ativos, normalmente por meio de um processo de agregação

<sup>207</sup> Essa relação é melhor explicada no item 3.2 deste mesmo trabalho.



que permite, apenas após sua consolidação, que a especulação ocorra. (LEYSHON, THRIFT, 2007, p. 98 *apud* KLINK, SOUZA, 2017, p. 390)

Fluxo que em conjunto às regulamentações chega às regiões mais periféricas das cidades, aliado à tendência de incentivo para o acesso ao crédito às famílias brasileiras (ampliação financeira), principalmente com políticas de microcrédito, diminuição do teto para financiamentos e diminuição de juros, contribuindo para que famílias com menor renda familiar possam ter acesso às políticas de crédito. Junto a esse elemento deve-se observar a sustentação social, baseada na ótica da moradia como mercadoria que torna-se um objeto de ascensão social.<sup>208</sup>

Somado aos fatores anteriormente elencados, como forma de ampliação dos sistemas financeiros, destaca-se ainda a entrada de imóveis usados no mercado imobiliário. O financiamento para a compra desses imóveis já é uma prática desde de 1995, com a Carta de Crédito Individual, somando-se ao programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional, que nada mais é do que a inserção de imóveis no mercado imobiliário (ampliação territorial). Esses fatores associados tornam-se um elemento de chegada do sistema financeiro a essas áreas regularizadas, que já ingressam nesse mercado pelo microcrédito vinculado ao programa do PCVA.

Todos esses elementos anteriores que perpassam pela financeirização em si, bem como os mecanismos de ampliação do sistema financeiro nos territórios, são regidos por regulamentações que em grande parte são resultados da relação público e privada — público com o interesse da ação torna-se um capital político e privado com o interesse de maior rentabilidade, ou ainda, através da zona de indistinção que embaralham a composição e a relação entre os domínios público e privado. Além das regulamentações da política habitacional em si e das operações financeiras relacionadas a ela, o PCVA traz uma inovação pelo programa habitacional mas que não é novidade no âmbito municipal, que são as interferências do privado para flexibilização das Leis de Uso e Ocupação do Solo, que se constitui das constantes alterações nos planos diretores para flexibilização de implantação de empreendimentos, até mesmo o MCMV esteve associado a mudanças de legislação que alteravam áreas rurais para urbanas. Portanto, esse elemento de regulamentação do mercado financeiro também está vinculado à flexibilização da atuação do privado nos territórios que irão implicar de forma direta no desenho das cidades, enfatizando as desigualdades sociais. Suas consequências territoriais serão analisadas a seguir.

---

<sup>208</sup> Segundo Shimbo (2015) esse fator é considerado na execução dos empreendimentos imobiliários, com elementos que visam reproduzir um padrão habitacional da classe econômica superior, por exemplo.

## 5.5 Algumas consequências da financeirização da moradia

A partir da análise dos impactos do MCMV em Caraguatatuba, traçando um paralelo com a legislação que rege o PCVA, é possível compreender a continuidade da política habitacional com a intensificação do comprometimento das relações público-privado e a construção de novos fluxos financeiros que possibilitaram a emissão de mais títulos de recebíveis imobiliários no mercado financeiro, agora num contexto de austeridade por parte do Estado que não prevê investimentos para a antiga Faixa 1 no MCMV. Portanto, a análise das consequências da financeirização da moradia se dará pela continuidade da política habitacional aos moldes do capital privado tendo o Estado como seu agente regulador, ampliando as formas de intervenção do capital financeiro na produção do espaço.

Como tendência generalista deste processo, podemos afirmar que em um primeiro momento o dinheiro possuía maior relação com o território a partir da renda extraída do trabalho e seus resultados exercidos naquele local. Em um segundo momento, com as metamorfoses do dinheiro, passa a se constituir como um elemento fluido e globalizado, caracterizado por operações mais complexas e a necessidade do Estado como agente regulador (SANTOS, 1999). Observa-se então duas relações com o território: (1) a escala local com suas peculiaridades e as relações sociais cotidianas; (2) a escala global de interesse privado. Sendo chamado, respectivamente, por Santos (2005) como *horizontalidades* e *verticalidades*.

Ainda segundo Santos (2005) as ações *verticais e horizontais* trazem conflitos pela imposição de normas que decorrem das relações verticalizadas descontextualizadas das realidades locais que se sobrepõem às relações de vizinhança e do espaço vivido. Acarretando reflexos territoriais que “trazem desordem às regiões onde se instalam porque a ordem que criam é em seu próprio, exclusivo e egoístico benefício” (SANTOS, 2005, p.260). O autor finaliza a linha de raciocínio trazendo ao contexto brasileiro sobre como a constituição de normas rígidas trazem consequências com o sacrifício da nação.

Quando o autor se refere às características da *verticalidade*, como uma rede internacional fruto de uma globalização perversa é possível relacionar com a trajetória desse trabalho. Perpassa sobre a mudança do sistema de acumulação constituindo a financeirização, sua introdução crescente na história do Brasil pelas políticas habitacionais com a inserção de agentes internacionais tanto no aspecto da implantação das políticas pelo Banco Mundial e BID, por exemplo, e mais recentemente com a inserção de capital internacional pelas empresas de capital aberto na Bolsa de Valores, responsáveis pela implantação dos empreendimentos, além da regulamentação pelo Estado da entrada de operações mais

complexas na política habitacional que contribuem para a inserção de empreendimentos como o MCMV, descolados das realidades territoriais e gerando grandes impactos nos territórios. O conluio entre público-privado reflete na produção do espaço também por meio do empreendedorismo *urbano* que opera o planejamento urbano com o objetivo de atrair investimentos aos territórios e se distanciando, mais uma vez, das realidades territoriais, operacionado também pelas escalas de gestão municipais. O sacrifício da nação pode ser dado pela inserção de famílias ao mercado de crédito e pela falta de acesso a políticas públicas que garantam o bem estar social.

Tais aspectos, a *verticalidade* e o *empreendedorismo urbano*, constituídos pela influência da financeirização e das estratégias do capital financeiro contribuem para um redesenho das cidades que enfatizam as desigualdades sociais, pois não avança na garantia da habitação como direito, insistindo em erros de políticas habitacionais anteriores, contribuindo para uma urbanização ainda mais desigual.

As consequências diretas nos territórios pelas políticas habitacionais financeirizadas são caracterizadas pela inserção dos grandes empreendimentos em territórios já constituídos, quebrando as relações existentes e impondo uma nova ordem territorial, impulsiona o espraiamento urbano, mantendo a centralidade das cidades que criam grandes bolsões de habitação social, distanciado do eixo rentável pelo turismo, no caso de Caraguatatuba, além dos empreendimentos engessados que não atendem as demandas familiar e não possibilitam adaptações. Reforçando o aspecto mercadológico, visando a oferta e não aspectos sociais, realidade imposta principalmente pela relação público-privado.

Finalmente, podemos afirmar que o PCVA se constitui de forma a manter as consequências destacadas mas também pela possibilidade de constituição de novos fluxos financeiros por meio da regularização fundiária, que ampliará a interferência do capital financeiro sob os territórios já constituídos e caracterizados pela falta de regularização urbanística, podendo trazer outras consequências territoriais e principalmente consequências sociais pela entrega de titularização associada ao endividamento familiar. Tal ação desassociada de uma regulamentação urbana que garanta a permanência dessas famílias no assentamento poderá contribuir para intensificação da segregação sócio espacial e um novo ciclo de expulsões, onde famílias capturadas pela valorização imobiliária poderão vender seus imóveis, ascendendo momentaneamente, mas que no momento imediato seguinte tenderão e migrar para locais desvalorizados pelo mercado imobiliário, normalmente assentamentos irregulares, voltando a condição social anteriormente imposta.

## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com a implantação e alterações constantes das políticas habitacionais no Brasil, foi possível estabelecer uma relação histórica entre os programas habitacionais de interesse social implantados no Brasil, principalmente o Minha Casa Minha Vida e o Programa Casa Verde e Amarela. Essas relações podem ser estabelecidas, também, e não somente, pela ampliação de atividades financeiras que envolvem as complexas relações de financiamento e subsídios públicos à Indústria da Construção Civil. Sendo factível de análise a interferência do capital financeiro sob a constituição das cidades, utilizando-se da habitação social como mediadora.

A relação entre o PCVA e a financeirização das cidades se apresenta principalmente com a securitização dos financiamentos habitacionais, estimulados pelos subsídios públicos e estruturados por uma complexa regulamentação que passa, não somente, pela legislação financeira e habitacional, mas também pelas leis que regem o uso e ocupação do solo nas cidades, o que torna mais nítida a relação entre as políticas habitacionais e as consequências territoriais.

O PCVA, mantendo algumas características dos programas habitacionais anteriores, enfatiza os aspectos do empreendedorismo urbano. Possibilita as parcerias público-privado na implantação de novas unidades e na regularização fundiária; assume uma posição de risco com subsídios públicos que servem para alimentar a rede do mercado imobiliário; possui foco nos aspectos políticos, tanto à nível federal como municipal.

Os impactos na política habitacional financeirizada, conduzida por um agente financeiro, traz implicações sociais que se sobrepõem aos critérios sociais, que se expressam na seleção dos beneficiários, na escolha do local de implantação do empreendimento e na servidão das famílias às instituições financeiras.

Os aspectos levantados intensificam as desigualdades socioespaciais, reforçando as características da cidade-mercadoria. Enfatiza a centralidade das cidades, expande as de *zonas em potencial* com a produção habitacional em áreas de expansão urbana e também por meio da regularização fundiária. Isso possibilita a entrada de ativos no mercado imobiliário por meio da regularização jurídica da propriedade, com a possibilidade de atratividade e investimentos.

O PCVA apresenta uma transição da condução da política habitacional que passa da Indústria da Construção Civil, no MCMV, para a Indústria Financeira, quando observado a possibilidade de ampliação dos agentes financeiros na elaboração e na implementação da política habitacional, e também pela

ampliação da possibilidade de geração de ativos. Principalmente quando a destinação de recursos às famílias de baixa renda se desassocia da produção de novas unidades habitacionais, ou até mesmo de melhorias de infraestrutura urbana – atividades associadas à construção civil –, para serem investidos no programa de regularização fundiária.

O conceito de financeirização foi trabalhado de forma a apresentar seus principais aspectos e contexto histórico de surgimento, mostrando elementos passíveis de serem estabelecidas relações com o momento atual, visto que mesmo com as constantes transformações das formas de acumulação a regulação social e política permite a perpetuação do sistema capitalista de acumulação, sendo a *financeirização* uma outra ordem de acumulação em uma esfera estritamente financeira, mas que ainda assim, possui potencial de interferência no cotidiano das cidades.

Com o histórico das políticas habitacionais, desde o BNH até o PCVA, foi possível observar características semelhantes associadas à expansão da interferência da Indústria Financeira: surgem como resposta à crise econômica; efetivam parcerias público-privada; ampliam as formas de acumulação; possuem uma visão desprendida do território que contribuem para criação de habitações de interesse social descentralizadas e com insuficiência de infraestrutura básica; Estado atuando de forma a ampliar a flexibilização à Indústria Financeira; e com a ampliação constante as formas de acesso ao microcrédito por intermédio de políticas habitacionais.

Ao longo da pesquisa foi possível observar a dificuldade de acesso às informações municipais, principalmente no que tange aos programas habitacionais que ocorreram em gestões anteriores, visto a mudança da coordenação dos programas. Além disso, outra dificuldade observada foi a constante mudança do contexto político que interfere diretamente nos mecanismos financeiros que envolvem a política habitacional e as ofertas de financiamentos.

Apesar das limitações, observa-se que os objetivos da pesquisa foram atendidos, em uma busca das relações que englobam a atual política habitacional como mediadora das interferências da financeirização na produção do espaço das cidades. Mesmo com a tentativa de abarcar muitos aspectos das políticas habitacionais, observa-se a necessidade de pesquisas quantitativas com os moradores dos residenciais, com uma amostragem significativa, que busque compreender aspectos em comum entre os usuários englobando os distintos locais de implantação. Outro aspecto relevante a ser considerado é compreender a rede de endividamento das famílias para além do financiamento habitacional, observando como os aspectos financeiros envolvem o cotidiano das famílias.

Destaco ainda, a importância de se estudar os reais impactos territoriais do Programa Regulariza Caraguá em uma pesquisa de campo nos diversos loteamentos regularizados. No mais, resalto que com a recente implantação do PCVA será necessária uma observação a longo prazo para constatação dos elementos elencados durante o trabalho, como consequências das políticas habitacionais financeirizadas.

## REFERÊNCIAS

BALBIM, Renato. Os tons de cinza do Casa Verde e Amarela. *Diplomatique Brasil*, 28 ago. 2020. Disponível em: <https://diplomatie.org.br/os-tons-de-cinza-do-casa-verde-e-amarela/>. Acesso em: 28 jul. 2021.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Taxa Selic**. *In*: BRASIL, Banco Central do. Brasília, 2021. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/taxaselic>. Acesso em: 1 ago. 2021.

BOLAFFI, Gabriel. *A Casa das Ilusões: Aspectos Sócio-Econômicos do Plano Nacional de Habitação*. 27. ed. São Paulo: Cadernos Cebrap, 1983. Disponível em: <http://bibliotecavirtual.cebrap.org.br/index.php?r=acervos/busca&keyword=gabriel+bolaffi>. Acesso em: 20 jul. 2021.

BONDUKI, Nabil. *Origens da habitação social no Brasil: Arquitetura Moderna, lei do inquilinato e a difusão da casa própria*. [S. l.]: Estação Liberdade, 1998. 352 p.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas;. Brasília, 2009. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm). Acesso em: 27 jul. 2021.

BRASIL. Ministério Público Federal. Câmara de Coordenação e Revisão, 3. **Sistema financeiro nacional: (Programa Minha Casa Minha Vida)** – Brasília: MPF, 2019. 37 p. (Roteiro de atuação; v. 2).

BRASIL. Lei nº 13.465/2017, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. **Diário Oficial da União**: Órgão: Atos do Poder Legislativo, Brasília, 12 jul. 2017. Disponível em: [https://www.in.gov.br/materia/-/asset\\_publisher/Kujrw0TZC2Mb/content/id/19169484/do1-2017-07-12-lei-no-13-465-de-11-de-julho-de-2017-19169182](https://www.in.gov.br/materia/-/asset_publisher/Kujrw0TZC2Mb/content/id/19169484/do1-2017-07-12-lei-no-13-465-de-11-de-julho-de-2017-19169182). Acesso em: 20 jul. 2021.

BRASIL. **Lei nº 14.168, de 10 de junho de 2021**. Abre aos Orçamentos Fiscal e da Seguridade Social da União, em favor de diversos Órgãos do Poder Executivo, crédito especial no valor de R\$ 584.265.195,00, para os fins que especifica. Brasília, 2021. Disponível em: <https://pesquisa.in.gov.br/imprensa/jsp/visualiza/index.jsp?jornal=515&pagina=8&data=11/06/2021>. Acesso em: 26 jul. 2021.

BRASIL. **Lei nº 14.144, de 22 de abril de 2021**. Estima a receita e fixa a despesa da União para o exercício financeiro de 2021. Brasília, 2021. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2021/lei/L14144.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14144.htm). Acesso em: 21 jul. 2021.

BRASIL. **Decreto nº 10.600, de 12 de janeiro de 2021**. Regulamenta a Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, que institui o Programa Casa Verde e Amarela. Brasília, 2021. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2021/Decreto/D10600.htm#view](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/Decreto/D10600.htm#view). Acesso em: 20 jul. 2021.

BRASIL. **LEI Nº 14.118, DE 12 DE JANEIRO DE 2021.** Brasília, DF, 2021. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2019-2022/2021/Lei/L14118.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2021/Lei/L14118.htm)>. Acesso em: 17 mar. 2021.

BRASIL. **Projeto de Lei - Future-se.** Institui o Programa Universidades e Institutos Empreendedores e Inovadores - Future-se. Brasília, 2020. Disponível em: [https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra;jsessionid=node00o661upbil8s10g5c8sfnr6312869336.node0?codteor=1900013&filename=Tramitacao-PL+3076/2020](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=node00o661upbil8s10g5c8sfnr6312869336.node0?codteor=1900013&filename=Tramitacao-PL+3076/2020). Acesso em: 26 jul. 2021.

BRASIL. **LEI Nº 11.124, de 16 de junho de 2005.** Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. Brasília, DF, 2005.

BRASIL. Medida Provisória nº1.061, de 9 de agosto de 2021. Institui o Programa Auxílio Brasil e o Programa Alimenta Brasil, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, [S. l.], 10 ago. 2021. Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/medida-provisoria-n-1.061-de-9-de-agosto-de-2021-337251007>. Acesso em: 16 nov. 2021.

BRASIL, Subchefia para assuntos jurídicos. **Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000.** Estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências. Brasília, 4 maio 2000. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lcp/lcp101.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp101.htm). Acesso em: 12 out. 2021.

BRASIL, Subchefia para assuntos jurídicos. **Lei Complementar nº 178, de 13 de janeiro de 2021.** Vigência Estabelece o Programa de Acompanhamento e Transparência Fiscal e o Plano de Promoção do Equilíbrio Fiscal. Brasília, 13 jan. 2021. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lcp/Lcp178.htm#art16](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/Lcp178.htm#art16). Acesso em: 13 out. 2021.

BRASIL, Subchefia para assuntos jurídicos. **Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2016.** Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. 16 jun. 2016. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2005/lei/l11124.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11124.htm). Acesso em: 30 nov. 2021.

BRASIL, Subchefia para assuntos jurídicos. **Decreto nº 7499, de 16 de junho de 2011.** Regulamenta dispositivos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, e dá outras providências. 17 jun. 2011. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2011/decreto/d7499.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/decreto/d7499.htm). Acesso em: 12 dez. 2021.

CAMPOS, Fabio Antônio de; SABADINI, Mauricio de Souza. Hilferding e o nexu imperialista entre capital financeiro e exportação de capital. **Texto para discussão**, IE/Unicamp, Campinas, ed. 243, p. 1-27, ago 2014. Disponível em: <https://www.eco.unicamp.br/images/arquivos/artigos/3357/TD243.pdf>. Acesso em: 26 out. 2021.

CARAGUATATUBA. **Decreto nº 135, de 30 de outubro de 2012.** Declara de utilidade pública o empreendimento habitacional de interesse social “Residencial Getuba”. 30 out. 2012. Disponível em:



<http://www.legislacaocompilada.com.br/caraguatatuba/Arquivo/Documents/legislacao/html/D1352012.html>. Acesso em: 13 dez. 2021.

CARAGUATATUBA. **Decreto nº 134, de 30 de outubro de 2012**. Declara de utilidade pública o empreendimento habitacional de interesse social “Nova Caraguá”. 30 out. 2012. Disponível em: DECRETO 134/2012 30/10/2012 ([legislacaocompilada.com.br](http://www.legislacaocompilada.com.br)). Acesso em: 13 dez. 2021.

CARAGUATATUBA. **Lei nº 2.578, de 28 de outubro de 2021**. Dispõe sobre o Plano Plurianual – PPA, para o período de 2022-2025, e dá outras providências. [S. l.], 28 out. 2021. Disponível em: <https://www.caraguatatuba.sp.gov.br/pmc/2021/11/lei-no-2-578-de-28-de-outubro-de-2021/>. Acesso em: 14 dez. 2021.

CARAGUATATUBA. **Lei nº 2.389, de 15 de dezembro de 2017**. Dispõe sobre auxílio moradia e dá outras providências. 15 dez. 2017. Disponível em: [https://sistema.camaracaragua.sp.gov.br/pysc/download\\_norma\\_pysc?cod\\_norma=3998&texto\\_original=1](https://sistema.camaracaragua.sp.gov.br/pysc/download_norma_pysc?cod_norma=3998&texto_original=1). Acesso em: 22 nov. 2021.

CARAGUATATUBA. Secretaria de Meio Ambiente. **Proposta de revisão do Plano Diretor de Caraguatatuba, processo 3144/2021**. Caraguatatuba-SP. 2021.120p. Disponível em: <[Anexos\\_PLC\\_01.pdf.camaracaragua.sp.gov.br](#)> Acesso em jul. de 2021.

CARAGUATATUBA, Prefeitura de. Plano Local de Habitação e Interesse Social. Caraguatatuba, 2010. 170 p.

CARAGUATATUBA. Registro de Imóveis de Caraguatatuba. **Registro Geral**. Matrícula do imóvel N°36.869. Registro em: 3 ago. 1990.

CHESNAIS, François. O capital portador de juros: acumulação, internacionalização, efeitos econômicos e políticos. *In\_ A finança mundializada*. Editora Boitempo: São Paulo, 2005).

CONSELHO CURADOR DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL (CCFDS). Instrução Normativa nº N° 02, de 21 de janeiro de 2021. PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E MELHORIA HABITACIONAL. Manual de instruções: Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional, Brasília, 2021.

DARDOT e LAVAL. A Nova Razão do Mundo: ensaio sobre a sociedade neoliberal, São Paulo: Boitempo, 2017.

**Déficit habitacional no Brasil**. Disponível em: <https://www.ipea.gov.br/portal/>. Acesso em: 1 mar. 2021.

DEPIERI, M. A. L.; RAMOS, A. P. **Austeridade e pandemia: perspectivas para as cidades brasileiras**. Ponto e Vírgula. PUC-SP.N° 27. São Paulo, 1/2020. p. 135-150. Disponível em: <<https://revistas.pucsp.br/index.php/pontoevirgula/article/view/51265/34414>>. Acesso em: 25 de fev. 2021.

FENAE. Substituto do Minha Casa Minha Vida exclui população de baixa renda e ataca moradia de interesse social. Federação Nacional das Associações do Pessoal da Caixa Econômica Federal, 8 dez. 2020. Notícias. Disponível em: <https://www.fenae.org.br/portal/fenae-portal/noticias/substituto-do->

minha-casa-minha-vida-exclui-populacao-de-baixa-renda-e-ataca-moradia-de-interesse-social.htm. Acesso em: 26 jul. 2021.

FERNANDES, Adriana. Novo Bolsa Família pode gerar endividamento dos mais pobres: Governo quer permitir que até 30% do valor do benefício possa ser descontado na fonte para abater empréstimos consignados. Terra, 1 jul. 2021. Economia. Disponível em: <https://www.terra.com.br/economia/novo-bolsa-familia-pode-gerar-endividamento-dos-mais-pobres,aed032fb461ec83d83970732baa7ccab6vdk26s0.html>. Acesso em: 27 jul. 2021.

FGV. IGP-M: Resultados 2019: Economia. **Fundação Getúlio Vargas**, 1 jan. 2020. Disponível em: Resultados IGP-M - 2019 | Portal FGV. Acesso em: 15 nov. 2021.

FGV. IGP-M: Resultados 2021: Economia. **Fundação Getúlio Vargas**, 4 jan. 2021. Disponível em: [https://portal.fgv.br/noticias/igp-m-resultados-2021?utm\\_source=portal-fgv&utm\\_medium=fgvnoticias&utm\\_campaign=fgvnoticias-2021-01-04](https://portal.fgv.br/noticias/igp-m-resultados-2021?utm_source=portal-fgv&utm_medium=fgvnoticias&utm_campaign=fgvnoticias-2021-01-04). Acesso em: 15 nov. 2021.

FGV. Centro de Pesquisa e Documentação de História Contemporânea do Brasil. *In*: VALADARES, Lícia de Prado; HOFFMANN, Andrea Ribeiro. 2009. **Banco Nacional de Habitação (BNH)**. Disponível em: <http://www.fgv.br/cpdoc/acervo/dicionarios/verbete-tematico/banco-nacional-da-habitacao-bnh>. Acesso em: 26 out. 2021

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Diretoria de Estatística e Informações. Metodologia do deficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil – 2016 - 2019. Belo Horizonte: FJP, 2021. 76 p. Relatório.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Diretoria de Estatística e Informações. Déficit habitacional no Brasil 2016 - 2019. Belo Horizonte: FJP, 2021. 173 p. Relatório.

GOVERNO DO BRASIL. **Caixa Econômica Federal anuncia redução de juros para o setor**: Banco alcançou a marca de R\$ 300 bilhões contratados na atual gestão e segue como o maior financiador da casa própria no país. Economia e gestão pública, 17 set. 2021. Crédito Imobiliário. Disponível em: <https://www.gov.br/pt-br/noticias/financas-impostos-e-gestao-publica/2021/09/caixa-economica-federal-anuncia-reducao-de-juros-para-o-setor>. Acesso em: 19 out. 2021.

GOVERNO DO BRASIL. **Caixa lança linha de crédito imobiliário atualizada pelo IPCA**: Financiamento permitirá redução das taxas de juros em relação às médias de mercado e valerá para financiamento de imóveis residenciais. Governo do Brasil, Brasília, 20 ago. 2019. Habitação, p. 01-01. Disponível em: <https://www.gov.br/pt-br/noticias/financas-impostos-e-gestao-publica/2019/08/caixa-lanca-linha-de-credito-imobiliario-atualizada-pelo-ipca>. Acesso em: 26 jul. 2021.

GOVERNO DO BRASIL. **Conselho do FGTS aprova medidas que facilitarão compra da casa própria por famílias de baixa renda**: Entre medidas estão o reajuste no teto do valor dos imóveis para enquadramento na habitação popular. Moradia, 14 set. 2021. Disponível em: <https://www.gov.br/pt-br/noticias/assistencia-social/2021/09/conselho-do-fgts-aprova-medidas-que-facilitarao-compra-da-casa-propria-por-familias-de-baixa-renda>. Acesso em: 20 out. 2021.

GOVERNO FEDERAL. Ministério do Desenvolvimento Regional. **Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional**. [S. l.], 28 jan. 2021. Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/casa-verde-e-amarela/regularizacao-fundiaria-e-melhoria-habitacional>. Acesso em: 17 mar. 2021.

GRIHUB. **MCMV: piloto do projeto Aproxima será de uso misto**: Investimento será de até R\$ 300 mi, antecipa Diogo Mac Cord, secretário de Desenvolvimento da Infraestrutura.. GRIHub, 12 jul. 2019. Hub News. Disponível em: [https://www.griclub.org/news/real-estate/mcmv-piloto-do-projeto-aproxima-sera-de-uso-misto\\_718.html](https://www.griclub.org/news/real-estate/mcmv-piloto-do-projeto-aproxima-sera-de-uso-misto_718.html). Acesso em: 1 ago. 2021.

GUERREIRO, Isadora. **Normativa da regularização fundiária do Casa Verde e Amarela: mais problemas à vista**. LabCidades. São Paulo, 25 de fevereiro de 2021. Disponível em <<http://www.labcidade.fau.usp.br/normativa-da-regularizacao-fundiaria-do-casa-verde-e-amarela-mais-problemas-a-vista/>>. Acesso em: 24 de fev. de 2021.

GUERREIRO, Isadora; ROLNIK, Raquel. **Regularização fundiária Verde e Amarela: endividamento e precariedade**. LabCidades. São Paulo, 25 de fevereiro de 2021. Disponível em <<http://www.labcidade.fau.usp.br/regularizacao-fundiaria-verde-e-amarela-endividamento-e-precariedade/>>. Acesso em: 24 de fev. de 2021.

HARVEY, David. **A transformação político-econômica do capitalismo do final do século XX**. In\_ Condição pós-moderna. 17º. ed. São Paulo: Edições Loyola, p.115 - 177, 1992.

HARVEY, David. **Do administrativismo ao empreendedorismo: a transformação da governança urbana no capitalismo tardio**. \_in A produção capitalista do espaço. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, David. **O neoliberalismo**: História e implicações. São Paulo: Edições Loyola, 2008.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA - IPEA. Robson R. Gonçalves. Texto para discussão, 1998. O déficit habitacional brasileiro: um mapeamento por unidades da federação e por níveis de renda domiciliar, Rio de Janeiro: IPEA, p. 1-32, 1998. Disponível em: [http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/2410/1/td\\_0559.pdf](http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/2410/1/td_0559.pdf). Acesso em: 12 jul. 2021.

INSTITUTO PÓLIS. **Resumo Executivo de Caraguatatuba**: Litoral sustentável, desenvolvimento com inclusão social. 2012. Disponível em: <https://polis.org.br/publicacoes/resumo-executivo-de-caraguatatuba-litoral-sustentavel-desenvolvimento-com-inclusao-social/>. Acesso em: 20 set. 2021.

KLINK, Joroen. Metrôpole, moeda e mercados: A agenda urbana em tempos de reemergência das finanças globais. **Cadernos Metrôpole**, v. 20, ed. 43, p. 717-742, set/dez 2018. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/cm/a/NLHLcBD3mm5Hf6CChGLYRFj/?lang=pt>. Acesso em: 19 out. 2021.

KOOLHAAS, Rem. A Cidade Genérica. In: REM Koolhaas: Três textos sobre a cidade. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 2010. p. 31-65.

LANÇAMENTO do programa Casa Verde e Amarela. Brasília: Governo Federal, 2020. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=iCVCo4CTysl>. Acesso em: 14 mar. 2021

MARICATO, Ermínia. Política Habitacional no Regime Militar: do milagre brasileiro à crise econômica. Petrópolis: Vozes, 1987. 96 p.

MARICATO, Ermínia. Globalização e política urbana na periferia do capitalismo: Do "Consenso de Washington" ao "Plano Estratégico". In: MARICATO, Ermínia. Para entender a crise urbana. 1º. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2015. p. 88-91.

MEDEIROS, Sara Raquel Fernandes Queiroz de. BNH:outras perspectivas. Anais CCHLA - Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Rio Grande do Norte, p. 1-15, 2010. Disponível em: <http://www.cchla.ufrn.br/cnpp/pgs/anais/Artigos%20REVISADOS/BNH,%20outra%20 perspectiva.pdf>. Acesso em: 13 jul. 2021.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Instrução Normativa nº 41, de 28 de dezembro de 2018**. Regulamenta o Programa de Apoio à Produção de Habitações. Brasília, 2018. Disponível em: [https://www.in.gov.br/materia/-/asset\\_publisher/Kujrw0TZC2Mb/content/id/57496998/do1-2018-12-31-instrucao-normativa-n-41-de-28-de-dezembro-de-2018-57496681](https://www.in.gov.br/materia/-/asset_publisher/Kujrw0TZC2Mb/content/id/57496998/do1-2018-12-31-instrucao-normativa-n-41-de-28-de-dezembro-de-2018-57496681). Acesso em: 26 jul. 2021.

MINISTÉRIO DAS CIDADES (Brasil). Dispõe sobre os parâmetros de priorização e sobre o processo de seleção dos beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. **Portaria, nº595, de 18 de dezembro de 2013**. 18 dez. 2013. Disponível em: [http://www.habitacao.sp.gov.br/casapaulista/downloads/portarias/portaria\\_595\\_12dez\\_18\\_2013\\_selecao\\_dos\\_beneficiarios\\_pmcmv.pdf](http://www.habitacao.sp.gov.br/casapaulista/downloads/portarias/portaria_595_12dez_18_2013_selecao_dos_beneficiarios_pmcmv.pdf). Acesso em: 22 nov. 2021.

MINISTÉRIO DAS CIDADES (Brasil). **Portaria Nº 163, de 06 de maio de 2016**. Institui o Sistema Nacional de Cadastro Habitacional (SNCH) e aprova o Manual de Instruções para Seleção de Beneficiários do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). 6 maio 2016. Disponível em: <http://www.agehab.ms.gov.br/wp-content/uploads/2015/03/PORTARIA-n%C2%B0-163-de-2016-MINHA-CASA-MINHA-VIDA.pdf>. Acesso em: 23 nov. 2021.

MINISTÉRIO DAS CIDADES (Brasil). Portaria, nº412, 06 de agosto de 2015. Aprova o Manual de Instruções para Seleção de Beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV. **Diário Oficial da União**, p. 40-43, 7 ago. 2015. Disponível em: [https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Portaria\\_n412\\_selecao\\_beneficiarios.pdf](https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Portaria_n412_selecao_beneficiarios.pdf). Acesso em: 30 nov. 2021.

MINISTÉRIO DAS CIDADES (Brasil). **Portaria, nº 829, de 30 de dezembro de 2014**. Dá nova redação à Portaria nº 595/2013, do Ministério das Cidades, que dispõe sobre os parâmetros de priorização e sobre o processo de seleção dos beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida PMCMV. 2 jan. 2015.

Disponível em: [https://www.in.gov.br/materia/-/asset\\_publisher/Kujrw0TZC2Mb/content/id/32094311/do1-2015-01-02-portaria-n-829-de-30-de-dezembro-de-2014-32094296](https://www.in.gov.br/materia/-/asset_publisher/Kujrw0TZC2Mb/content/id/32094311/do1-2015-01-02-portaria-n-829-de-30-de-dezembro-de-2014-32094296). Acesso em: 6 dez. 2021.

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL. **Instrução Normativa nº 02, de 21 de janeiro de 2021**. Regulamenta o Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional, integrante do Programa Casa Verde e Amarela, destinado ao atendimento de necessidades habitacionais e a garantir a segurança na posse de moradia de famílias de baixa renda. Brasília, 2021. Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/casa-verde-e-amarela/INSTRUONORMATIVAN2DE21DEJANEIRODE2021INSTRUONORMATIVAN2DE21DEJANEIRODE2021DOUImprensaNacional.pdf>. Acesso em: 17 maio 2021.

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL. **Instrução Normativa nº 31, de 8 de outubro de 2020**. Altera as Instruções Normativas n. 41, de 28 de dezembro de 2018, n. 42, de 28 de dezembro de 2018 e n. 43, de 31 de dezembro de 2018, todas do Ministério das Cidades, que regulamentam, respectivamente, os Programas Apoio à Produção de Habitações, Carta de Crédito Individual e Carta de Crédito Associativo. Brasília, 2020. Disponível em: <https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2020/10/INSTRU%C3%87%C3%83O-NORMATIVA-N%C2%BA-31-DE-8-DE-OUTUBRO-DE-2020.pdf>. Acesso em: 19 jul. 2021.

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL. Instrução Normativa nº 42, de 28 de dezembro de 2018. Regulamenta o Programa Carta de Crédito Individual. Brasília, 2018. Disponível em: [https://www.in.gov.br/materia/-/asset\\_publisher/Kujrw0TZC2Mb/content/id/57631493/do1e-2018-12-31-instrucao-normativa-n-42-de-28-de-dezembro-de-2018-57631379](https://www.in.gov.br/materia/-/asset_publisher/Kujrw0TZC2Mb/content/id/57631493/do1e-2018-12-31-instrucao-normativa-n-42-de-28-de-dezembro-de-2018-57631379). Acesso em: 1 ago. 2021.

Ministério Público Federal. **Roteiro de atuação: Sistema Financeiro Nacional (Minha Casa Minha Vida)**. Brasília, 2019. Disponível em: < <http://www.mpf.mp.br/atuacao-tematica/ccr3/documentos-e-publicacoes/roteiros-de-atuacao/sistema-financeiro-nacional-minha-casa-minha-vida>>. Acesso em: 25 de fev. 2021.

REIS, Alcenir Soares dos; FROTA, Maria Guiomar da Cunha. **Guia básico para a elaboração do projeto de pesquisa**. Belo Horizonte: Universidade Federal de Minas Gerais, 201-?. 7 p. Disponível em: <https://www.ufmg.br/proex/cpinfo/educacao/docs/06a.pdf>. Acesso em: 7 jun. 2021.

ROLNIK, Raquel. A cidade é nossa com Raquel Rolnik #24: Casa Verde e Amarela e a financeirização da moradia. São Paulo: Labcidade, 2020. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=uAEBOQ32qCU>. Acesso em: 16 fev. 2021.

ROLNIK, Raquel. As vozes das ruas: as revoltas de junho e suas interpretações. *In*: MARICATO, Ermínia (org.). Cidades Rebeldes: Passe livre e as manifestações que tomaram as ruas do Brasil. 1º. ed. São Paulo: Boitempo: Carta Maior, 2013. p. 7-12.

ROLNIK, Raquel. Financeirização global da moradia. *In*. Guerra dos lugares: A colonização da terra e da moradia na era das finanças. 1º. ed. São Paulo: Boitempo, 2015. cap. 1, p. 21-78.

ROYER, Luciana de Oliveira. SFI, o Sistema Financeiro Imobiliário. *In*: ROYER, Luciana de Oliveira. **Financeirização da política habitacional**: Limites e perspectivas. 2009. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo. São Paulo, 2009. Disponível em: [https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-19032010-114007/publico/Doutorado\\_LucianadeOliveiraRoyer.pdf](https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-19032010-114007/publico/Doutorado_LucianadeOliveiraRoyer.pdf). Acesso em: 18 out. 2021.

Observatório das Metrôpoles. **Casa Verde e Amarela: pontos críticos do novo programa habitacional do Governo Federal**. 03 de novembro de 2020. Disponível em: <<https://www.observatoriodasmetrolopes.net.br/casa-verde-e-amarela-pontos-criticos-do-novo-programa-habitacional-do-governo-federal/>>. Acesso em: 25 de fev. 2021.

SANTOS, Cláudio Hamilton M. Políticas federais de habitação no Brasil: 1964/1998. Texto para discussão nº 654. Brasília: IPEA (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada), 1999.

SANTOS, Milton. Da diversificação da natureza à divisão territorial do trabalho. *In*: **A natureza do espaço**. 4º. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2014. cap. 5, p. 129-141.

SANTOS, Milton. **O espaço e o movimento das contradições**. \_in Metamorfoses do espaço habitado. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2014.

SANTOS, Milton. O retorno do território. *In*: **OSAL : Observatorio Social de América Latina**. Ano 6 no. 16 (jun.2005- ). Buenos Aires : CLACSO, 2005- . -- ISSN 1515-3282. Disponível em:<http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/osal/osal16/D16Santos.pdf>

SANTOS, Milton. O dinheiro e o território. **Geographia: Revista da Pós-Graduação em Geografia**, Rio de Janeiro, v. 1, n. ju 1999, p. 7-13, 1999. Disponível em: < <https://repositorio.usp.br/item/001477200>>

SEPEC. **Relatório Anual de Acompanhamento dos Programas estratégicos 2020**: Secretaria Especial de Produtividade, Emprego e Competitividade. Brasília: Ministério da Economia, 2020. 320 p.

SINGER, André. Cutucando onças com varas curtas: O ensaio desenvolvimentista no primeiro mandato de Dilma Rousseff (2011-2014). *Novos Estudos: CEBRAP*, [s. l.], ed. 105, p. 39-67, 15 ago. 2015.

URBAN SYSTEMS. **Melhores cidades para fazer negócios 2.0**: Versão 2020. 2020. Disponível em: <https://www.urbansystems.com.br/melhorescidadesparanegocios>. Acesso em: 20 set. 2021.

VAINER, Carlos B. Pátria, Empresa e Mercadoria: Notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano. **Anais VIII ENANPUR**, Rio de Janeiro, 2013. Disponível em: [https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/3870371/mod\\_resource/content/1/Vainer%20%20cidade%20mercadoria.pdf](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/3870371/mod_resource/content/1/Vainer%20%20cidade%20mercadoria.pdf). Acesso em: 21 jul. 2021.

VERDÉLIO, Andréia. Governo lança Programa Casa Verde e Amarela: Meta é atender 1,6 milhão de famílias de baixa renda até 2024. Agência Brasil, Brasília, 15 ago. 2020. *Economia*. Disponível em:

<https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2020-08/governo-lanca-programa-casa-verde-e-amarela>. Acesso em: 27 jul. 2021.

WALRAS, Léon. O mercado e a concorrência: Problema da troca de duas mercadorias entre si. In: OS ECONOMISTAS: Compêndio dos elementos de economia política pura. São Paulo: Nova Cultural Ltda., 1996. cap. Lição V, p. 63-71.

## **ANEXO A - Entrevista Secretaria de Habitação de Caraguatatuba 21 de outubro de 2021**

**Entrevistado:** Maurício Palma Venturelli – Chefe da Área de Gerenciamento de Programas Habitacionais

**Participação:** Fernanda de Andrade Cassiano – Coordenadora de Projetos Habitacionais

**Eloina:** Qual sua ocupação na Secretaria de Habitação hoje?

**Maurício:** Sou chefe da área de gerenciamento de programas habitacionais. Eu na verdade sempre trabalhei na secretaria de habitação. Inclusive essa é a segunda secretaria de habitação que eu passo. Trabalhei na Secretaria de Habitação em São Paulo, em outros programas habitacionais, participei do Singapura na época. Vim pra Caraguá, quando entrei no concurso já fui direcionado para a Secretaria de habitação também. Quando ela foi extinta, na verdade ela virou um departamento da Secretaria de Serviço Social e Cidadania e eu fui mantido neste departamento. Então, eu estou desde que entrei na prefeitura em 2010 trabalhando na secretaria de habitação.

**Eloina:** Sobre a sua formação, você é Arquiteto e Urbanista?

**Maurício:** Sou Arquiteto e Urbanista, Turismólogo e Engenheiro de Segurança do Trabalho.

**Eloina:** Você participou da reativação da Secretaria de Habitação (de Caraguatatuba) que foi em que ano?

**Maurício:** 2016, se não me falhe a memória.

**Eloina:** Então você tem essa experiência (na Secretaria de Habitação) de São Paulo, então você consegue fazer um comparativo...

**Maurício:** sim...

**Eloina:** O que você acha a respeito disso, da política de habitação aqui, lá... você tem uma opinião...

**Maurício:** Eu acho que foram períodos distintos e cada programa teve suas qualidades e seus defeitos. O ideal hoje era trabalharmos todos eles e criarmos um novo. Bater tudo num liquidificador e criar um novo. É, em São Paulo, eu participei de um momento, que foi logo quando iniciou o projeto Singapura e depois participei da equipe que criou o pós-ocupação, que até então não era dada muita atenção para a questão do pós-ocupação. O Singapura, ele tinha a particularidade de trabalhar a pessoa dentro da área, um programa de desfavelamento, então nós removíamos o barraco dele e ali era construído a nova moradia dele. Então, se respeitava esse enraizamento dessas famílias. O que posteriormente nos novos programas hoje a gente não observa. Então foi assim, momentos diferentes e programas diferentes com suas virtudes e com seus defeitos, se é que a gente pode dizer assim, desses diversos momentos da política habitacional no País.

**Eloina:** E hoje, como você avalia então a política municipal de habitação?

**Maurício:** Então, hoje a gente avalia a política municipal de habitação de forma positiva a gente trabalha essa questão da regularização fundiária, trabalhamos o pós-ocupação dos empreendimentos. Hoje, o nosso trabalho de pós-ocupação é referências nacional. A gente tá trabalhando inclusive com capacitações fornecidas pelo SESI. E



assim, hoje a equipe é muito pequena, mas muito coesa e estamos alcançando bons resultados com o pós-ocupação. A questão dos programas habitacionais, o Programa Casa Verde e Amarela ainda, a gente, na verdade, não foi efetivado de fato. A gente sabe que o que está sendo retomado são obras do Minha Casa Minha Vida ainda que haviam parado no País que estão sendo retomadas, com essa nova roupagem. Mas que de fato ainda não aconteceu. E o que eu vejo nesse programa eu acho que até... eu não sei se você participou da live que houve na câmara aí, essa semana agora o próprio IAB, ele se coloca contrário em função da exclusão dessa primeira faixa que era do Minha Casa Minha Vida que são famílias com renda de até 2 mil. Uma vez que elas tem que hoje pagar uma entrada de 20% para aderir um programa, do valor do imóvel, no meu ponto de vista, particular, elas estão excluídas.

**Eloina:** São dois pontos que gostaria que você falasse um pouco mais sobre a questão do que consiste este programa do pós-ocupação, quais são as atividades que acontecem?. E a outra coisa, daí falamos do Programa Casa Verde e Amarela.

**Maurício:** Tá, o pós-ocupação ele é muito amplo. Toda a problemática que esses empreendimentos apresentam... Quando você finaliza esses empreendimentos parte do valor desses empreendimentos é destinado para um pós-ocupação, só que um pós-ocupação limitado, dentro de um prazo obviamente, e depois, teoricamente, esses empreendimentos ficariam esquecidos. Acho até um defeito hoje, da política habitacional. Então, nosso pós-ocupação ele é constante, consiste tanto na parte social quanto na parte construtiva também. Hoje a gente tem uma assistente social na nossa equipe, que trabalha essa questão mais ampla, voltada para essa questão social. E a construtiva, posso dizer por mim, eu basicamente hoje trabalho com problemas construtivos que acontecem no empreendimento, eu Maurício como arquiteto. Nós temos um programa hoje que está sendo trabalhado com o SESI, acho até que a Fernanda... Fernanda acho até que você poderia falar um pouquinho sobre os eixos do SESI...

**Fernanda:** Então, hoje nós temos o projeto, que é o projeto que chama Desenvolvimento Sócio Territorial . Quando é feito o empreendimento habitacional social do ex programa Minha Casa Minha Vida, agora Casa Verde e Amarela, parte deste recurso, cerca de 1,5% dos empreendimentos que são construídos, ele é revertido para esse projeto habitacional. Esse projeto visa o que? Ele visa a melhoria de vida dessas famílias, porque elas já ganham o maior bem que é a casa, mas aí a partir disso, esse projeto ele é para trazer o que, principalmente a questão de trabalho para eles, a capacitação para eles estarem entrando no mercado de trabalho, entre outros eixos, são vários eixos que esse projeto ele atua, principalmente na área social. E hoje, nós estamos em parceria com o SESI, com o projeto de desenvolvimento Nova Caraguá II aonde acontecem vários cursos de capacitação, depois se você quiser até te encaminho umas fotos do que está acontecendo. Dentro os cursos, nós temos curso de manicure/pedicure aonde os participantes receberam um kit para iniciar já o trabalho, o kit completo mesmo, com alicate...

**Maurício:** você profissionaliza né..

**Fernanda:** é, você se profissionaliza além de você estar recebendo um certificado do SESI, que hoje no País é um dos maiores nomes de capacitação no País. Tivemos cursos de cabeleireiro, barbeiro, onde também receberam o kit com maquininha, com tesoura. Cursos na parte gourmet, nós tivemos mais de 35 cursos nessa área, onde uma unidade móvel, que é uma carreta, a carreta do SESI vem e dentro dessa unidade móvel você tem uma cozinha industrial onde os alunos fazem o curso ali dentro. Nós temos vários cursos de cupcake, brigadeiros, pães integrais, dieta lowcarb, aproveitamento integral de alimentos. Fizemos ali cursos de hotelaria, a partir disso eles conseguiram *in loco* também fizemos algumas aulas práticas em hotéis aqui onde alguns já saíram empregados, ao todo são mais de 60 cursos oferecidos para os moradores do Nova Caraguá II. Então assim, nós começamos esse projeto em 2019 e de lá pra cá nós tivemos em março uma paralisação, por conta da COVID, porque o nosso projeto é 100% *in loco*, ele não tem nenhuma parte que não seja *in loco*. Mas através disso nós tivemos uma grande melhoria de vida, o feedback foi muito positivo, até porque hoje nós temos uma equipe fantástica aqui dentro, tem o Maurício

que é um técnico maravilhoso, a Aline nossa assistente social e ela é muito muito feliz em tudo que ela faz, ela escolheu uma área que gosta muito. E nós estamos assim... realmente nós vamos dentro do empreendimento, nós estamos todos os dias, a Aline está todos os dias efetivamente lá. Hoje mesmo, não estamos lá agora, mas temos uma estagiária de serviço social que já está lá. E amanhã vem uma unidade móvel que na segunda-feira inicia um curso de panificação com a unidade móvel do SENAI, mas em parceria com o SESI. Então, através dessas capacitações conseguimos atingir em média 600 pessoas ali dentro, então é um grande projeto assim que enriquece muito a gente...

**Maurício:** ele foi um grande aliado na pandemia, muitos deles sobreviveram na pandemia em função daquilo que a gente ofertou para eles nessas capacitações e foi bastante...

**Eloina:** e tem o intuito de ampliar para os outros residenciais?

**Maurício:** Na verdade, esses cursos também serão ofertados para outros, mas parte dessa verba na verdade já foi destinada na gestão passada para o Getuba e Caraguá I, então na verdade, a gente vai usar hoje um remanescente dessa verba para também ofertar para esses dois empreendimentos.

**Eloina:** bom que você respondeu outra questão que no PPA (Plano Plurianual do município) também tinha essa questão do pós-ocupação e acho que agora ficou mais claro para o que seria esse recurso

**Maurício:** A pós-ocupação ela é muito ampla, é bastante ampla, até essa questão da estrutura, quando a gente pensa para habitação de interesse social já tem que pensar nessa questão social, se você hoje andar pelos empreendimentos você vai ver verdadeiras aberrações construtivas, os caras assobradaram, os caras fizeram de tudo, você vai ver...

**Eloina:** até tenho uma pergunta sobre essa questão, sobre as adaptações para prestação de serviços e comércio nas unidades habitacionais...

**Maurício:** Ocorre, contratualmente isso não pode acontecer, mas a gente sabe que ele tira o sustento dali, não tem outra forma... você tem que lembrar que no momento que as famílias foram beneficiadas elas tinham renda familiar de até 1800 reais e muitas delas já tiravam o sustento dentro da vendinha que ele tinha na garagem de casa. A gente sabe que esse perfil ele vai continuar. O CDHU ele já pensa em alguns empreendimentos que ele constrói áreas comerciais dentro do empreendimento. O Minha Casa Minha Vida já não teve essa visão, e acarreta, isso sem dúvida nenhuma vai acarretar essa problemática do comércio dentro de casa.

**Eloina:** Você acha que isso de alguma forma está associado a falta de infraestrutura nas proximidades dos empreendimentos?

**Maurício:** Eu não vejo isso aqui em Caraguá. Aqui em Caraguá os três grandes empreendimentos que nós temos foram construídos em área urbanizada e os equipamentos faltantes foram acrescidos com a entrega dos empreendimentos. Então, eu não vejo essa exclusão dessas comunidades. O que eu vejo são empreendimentos extremamente grandes. É um modelo habitacional que eu particularmente, como arquiteto, não acho correto. Mas a gente tem que lembrar que esse modelo vem engessado pra gente, o município recebe isso engessado e nem a aprovação desses empreendimentos passa pela prefeitura de Caraguá, ela é feita pela GRAPROHAB. Então, a prefeitura na verdade ela recebe e tem que administrar essa problemática, então é mais ou menos por aí, vem engessado do Governo Federal. São grandes empreendimentos que recebem pessoas com uma diversidade cultural muito grande, elas são reunidas em grandes empreendimentos. E no meu ponto de vista, particular, mais

uma vez, elas foram agrupadas em dois casos em forma de condomínio o que aumenta mais ainda essa problemática.

**Eloina:** Certo, é interessante você falar isso. Então, os conjuntos habitacionais hoje de interesse social são quais?

**Maurício:** Caraguá I, Caraguá II, Getuba, CDHU e o Habitar Brasil.

**Eloina:** esse do CDHU e o Habitar Brasil são em quais localidades?

**Maurício:** CDHU é no Travessão. O Habitar Brasil no Travessão e no Casa Branca. Esses dois em específico passaram por regularização fundiária agora.

**Eloina:** E sobre o aluguel social, ele passa por aqui?

**Maurício:** O aluguel social é pertinente à Secretaria de Serviço Social e Cidadania.

**Eloina:** Mas tem alguma indicação da secretaria (de habitação)?

**Maurício:** Não, não é atribuição dessa pasta.

**Eloina:** E você acha que tem algum prejuízo isso?

**Maurício:** Não diretamente, porque a lei do aluguel social hoje ela é única e exclusiva para a remoção de área de risco. Quem aponta hoje e essas famílias a serem removidas é a Defesa Civil e o social só abriga. Então, diretamente não tem esse prejuízo.

**Eloina:** E a regularização fundiária está na secretaria, mas não está diretamente associada...

**Maurício:** É um outro departamento, até tudo que você pediu, acabei de receber e eu nem li na verdade. Vamos lá, eu tenho os núcleos que foram regularizados e as perguntas a respeito da regularização fundiária estão todas aqui (entregou um papel).

**Eloina:** Bom, essa pergunta acho que você já respondeu, sobre o impacto dos programas habitacionais no território...

**Maurício:** O impacto, na verdade, ele é estudado ao longo do empreendimento, inclusive eles são acrescidos de equipamentos em que a gente nota deficiência no momento da implantação. Então, se você pegar hoje os empreendimentos todos estão servidos por um CRAS, por UBS, com escola, enfim, os equipamentos foram acrescidos nessas regiões. Mas a grande problemática habitacional hoje é você criar grandes... (problema com o áudio) ... bairro e jogar dentro de outro que já foi consolidado acho que o grande problema [a10] hoje (problema com áudio) e as consequências (problema com áudio) ...e outros casos. Aqui isso não aconteceu, aqui foi feito um estudo de impacto na região que ele iria ser inserido, e os equipamentos públicos foram fornecidos para suprir a carência desses bairros que teriam essa ocupação.

**Eloina:** Certo, a sua opinião sobre o Minha Casa Minha Vida... acredito que já foi respondida...

**Maurício:** É o Minha Casa Minha Vida, assim como todos os programas tem suas qualidades e seus defeitos. As qualidades que acredito que tenham foi a facilitação para que essa primeira faixa de renda, dita baixa renda, teve em aderir o programa. Agora como todo programa tem seus problemas que tem que serem aparados e concertados

com o decorrer do tempo. Esses grandes núcleos que foram criados[a11] , eu sou contrário como arquiteto, não concordo com isso, acho que deveria distribuir melhor essas unidades pela cidade em menores núcleos e mais fáceis de serem administradas, inclusive por eles. A problemática dos condomínios que não é bem-vindo porque você tem lotes de 125m o mínimo para você poder registrar, você vai pegar a 6766 você vai notar... tá lá na 6766 como Lei Federal. Para que você crie um número maior de casas muitos empreendimentos foram aprovados em forma condomínio, só que imagina, não sei se você já morou em condomínio, não, mas, você tendo uma condição cultural melhor, uma condição financeira melhor, já é difícil se morar em um prédio, se chegar em um consenso num prédio com 120 apartamentos, você imagina chegar em 720 unidades... (problema com áudio) tem pessoas que não tem a mínima ideia do que seria morar dentro de um condomínio ... (problema com áudio) ... problema social muito grande e muitas vezes a prefeitura tem que intervir nisso.

**Eloina:** Agora, você sabe falar qual a relação que a Caixa Econômica Federal possuía com município na oferta dos conjuntos...

**Maurício:** Ela era mais participativa no primeiro momento, até porque dependia dela essa indicação de quem seria beneficiado ou não. Como era que funcionava e funciona essa seleção. A prefeitura ela é a responsável pela inscrição, então as pessoas vêm até aqui, se inscrevem e ficam aguardando o lançamento de um programa habitacional. Quando esse conjunto está sendo concluído é feito o sorteio dentre aqueles inscritos e essa demanda é entregue à Caixa Econômica Federal para avaliação, então nesse momento a Caixa é bem ativa até te mandar uma listagem de aprovados e reprovados. A partir daí eu digo que há uma distância muito grande entre a Caixa e o mutuário e a prefeitura e única e simplesmente uma intermediadora, entre essas duas partes, e aí fica bastante difícil. Porque ela inicia já nesse primeiro momento assim, essa dificuldade, no momento em que recebo, olha fulano foi reprovado, e o fulano tá aqui na minha frente, ele não tá na caixa econômica, a Caixa Econômica era em Campinas, o departamento de habitação, e eu tenho que dizer para ele o porquê que ele foi reprovado, só que aí tem o sigilo bancário, eu não tenho essa informação. Então, ali se inicia toda uma problemática. Depois outra, a administração desse contrato deveria ser feita pela Caixa, nele consta uma série de requisitos e que devem ser cumpridos, o cara não pode vender, não pode alugar, não pode emprestar essa unidade e ele faz. Quem fiscaliza isso? Deveria ser a Caixa e vira um problema da prefeitura. E nós aqui, íamos de casa em casa, recebíamos a denúncia que não tava seguindo aquilo que foi pré-definido contratualmente, nós identificávamos e mandávamos para a Caixa e aí a Caixa, nós não temos a retomada de nenhuma casa até hoje, mesmo nós identificando essa ocupação irregular, encaminhando para a Caixa. Mas porquê disso? A Caixa não tem perna para isso, muitas vezes ela não está no município, aqui por exemplo, o departamento habitacional é em São José (dos Campos), a própria agência aqui já passa por deficiência, se você passa na porta da Caixa agora tem uma fila dando uma volta no quarteirão, como ela vai ter perna pra isso? Então são pontos que realmente tem que serem reavaliados para que..

**Eloina:** Agora, com o Programa Casa Verde e Amarela foi aberta a possibilidade de outros agentes financeiros entrarem, você acha isso positivo?

**Maurício:** Eu acredito que seja um ponto positivo sim, mas o programa Casa Verde e Amarela ainda não aconteceu , vou estar me precipitando em falar.

**Eloina:** Vocês chegaram a cadastrar o município do Programa Casa Verde e Amarela?

**Maurício:** Nós estamos em fase de cadastramento.

**Eloina:** Certo, você tem uma opinião sobre o programa?

**Maurício:** A questão do Programa Casa Verde e Amarela é a questão do aporte ao mesmo tempo que ele excluiu a Faixa 1, do Programa Minha Casa Minha Vida, excluiu as cidades pequenas também, você pensa na questão do aporte, fica difícil para uma prefeitura pequena, arcar com esse aporte, então esse repasse seria para o interessado, o mutuário, muitas vezes, e é complicado isso, foi uma exclusão mútua, tanto para cidades pequenas quanto da primeira faixa de renda, a primeira faixa do antigo Programa Minha Casa Minha Vida.

**Eloina:** Hoje, no programa Casa Verde e Amarela uma das faixas de financiamento dele é para regularização fundiária e melhoria habitacional e hoje, também, no município de Caraguá foi aprovado essa semana o PPA, onde se prevê maior investimento para regularização fundiária do que na produção habitacional.

**Maurício:** a produção habitacional não compete ao município, como disse anteriormente, ela já vem engessada do Governo Federal, não estou excluindo o município dessa responsabilidade, mas para as prefeituras hoje produzirem unidades habitacionais, principalmente as prefeituras menores, inviabiliza totalmente essa questão. Nós estivemos recentemente em São Paulo até buscando formas de trabalhar essa questão habitacional do município e observamos que as PPP's estão funcionando, então, foi uma intensão nossa da produção habitacionais aqui na modalidade de PPP, pode ser que aconteça. Mas ela, os programas habitacionais quando chega, já chega pronto, já chega engessado, aprovado.

**Eloina:** Essa produção habitacional por meio de PPP's seriam também ofertados por meio financiamento?

**Maurício:** Sim, seria por meio de financiamento bancário, a prefeitura entra com a área a empresa privada constrói e aí se faz um financiamento.

**Eloina:** A pandemia interferiu de alguma forma no déficit habitacional local?

**Maurício:** Nós não notamos isso, você diz na demanda né? No aumento de unidade... nós não notamos isso, hoje nós temos 4mil famílias inscritas para conjuntos habitacionais e até agora a gente não conseguiu sentir isso.

**Eloina:** Certo, agora sobre o Plano Diretor e sua relação com a política habitacional, qual sua opinião sobre, em uma ótica geral e recentemente teve uma proposta de revisão do Plano Diretor ele tá...

**Maurício:** Na verdade não foi uma proposta de revisão do Plano Diretor, foi uma adequação do Zoneamento Ecológico Econômico ao Plano Diretor. O Plano Diretor deve passar por uma revisão provavelmente ano que vem. Mas o que foi feito foi uma adequação do Zoneamento Econômico que é do Estado (de São Paulo), que foi aprovado e a gente teve que passar por essa adequação do plano.

**Eloina:** E isso desassociado da revisão geral (do plano diretor) tem algum impacto, ao seu ver, por tratar somente de adequação do zonamento? A revisão não correu ainda e tem uma alteração no plano diretor dissociada dessa revisão do todo, você avalia que isso tem um impacto?

**Maurício:** Não vejo essa correlação, nesse momento não.

**Eloina:** Quais são as perspectivas municipais sobre a política habitacional? Você falou sobre as parcerias público-privada...

**Maurício:** Há um intenção da atual gestão, as parcerias público-privado, há uma vontade do prefeito, eu acredito que seja uma solução ainda dos municípios hoje, São Paulo mesmo que é uma cidade, talvez a mais rica do Brasil, partiu para isso, e deu certo em São Paulo, eu acredito que seja uma das soluções.

**Eloina:** E o Plano Local de Habitação de Interesse Social? Você chegou a falar pra mim que...

**Maurício:** Na verdade a gente nem tem como realiza-lo agora, porque o que aconteceu, o IBGE suspendeu mais uma vez o censo e o balizador do PLHIS é o censo. E com esses cancelamentos, ele já foi cancelado por duas vezes seguidamente, inviabilizou a revisão do nosso PLHIS.

**Eloina:** Certo, então acho que é isso. Obrigada Maurício.

Algumas informações foram disponibilizadas após o desligamento do gravador:

Hoje, com o programa de pós-ocupação ligado aos aspectos construtivos, o Conjunto Habitacional que mais apresenta problemas é o Residencial do Getuba, devido aos condicionantes do terreno de implantação. Inicialmente levando em consideração exclusivamente a unidade habitacional não houve problemas de projeto, mas sim um problema de análise social, que não levou em consideração as possíveis modificações pelas famílias, como por exemplo, a inserção de muros, edículas, adequações que colaboram para uma sobrecarga do solo impactando na estrutura das unidades habitacionais. Segundo o Maurício é possível identificar a causa, devido ao terreno ter sido utilizado, anteriormente, para plantação de gengibre que demanda áreas alagadiças para sua produção, com isso as unidades habitacionais que foram implantadas nessas regiões específicas apresentam danos construtivos. Maurício sugeriu que fosse feita essa análise através da sobreposição de mapas do terreno anterior e hoje com a implantação do conjunto. Tais aspectos enfatizam o fato levantado pelo mesmo, que hoje a política habitacional e os programas de implantação das unidades habitacionais levam mais em consideração a oferta da habitação do que as famílias e seus respectivos contextos sociais, não possibilitando a modificação e adequação das unidades pelas famílias. Algumas, por exemplo, possuem 5 filhos e as unidades habitacionais ofertadas pela MCMV possuem 2 quartos. Em contraposição o arquiteto salientou que o conjunto habitacional do CDHU no Travessão não apresenta problemáticas acerca dos aspectos construtivos, ponto positivo que pode estar associado aos amplos terrenos por unidade habitacional, possibilitando maior adequação das famílias sem interferir na estrutura pré-existente. Maurício destacou ainda aspectos importantes da história da política habitacional como Singapura e mutirões, que levavam em consideração aspectos sociais e o enraizamento familiar nas localidades.

Existe o conjunto habitacional no Casa Branca ofertado pela cooperativa Coopervap além do Habitar Brasil.

## **ANEXO B:** Entrevista EMEF Prof. Euclides Ferreira de Caraguatatuba 10 de dezembro de 2021

**Entrevistado:** Simone Paes Ferreira – Diretora Escolar

**Eloina:** Você pode se apresentar? Fale seu nome, idade, onde trabalha e qual sua ocupação hoje.

**Simone:** Meu nome é Simone Paes, entrei na rede de Caraguatatuba em 2002. Na época em que entrei na prefeitura não precisava da faculdade, a faculdade foi exigida só a partir de 2005, eu fiz o magistério normal, em 1995. E não quis saber de dar aula. Fiz o concurso 10 anos depois que me formei. Hoje, já tenho a faculdade de pedagogia, psicopedagogia e duas pós-graduações. Recebi o convite para direção da EMEF Euclides Ferreira em 2017. Fazem 6 anos que estou lá na escola, na luta.

**Eloina:** Você identifica alguma diferença dessa escola (Euclides) para as outras que você já trabalhou?

**Simone:** Assim, quando eu entrei na rede, entrei aqui na Uju (EMEF do bairro Porto Novo), por ser minha comunidade, gostar da cultura caiçara, por eu ser caiçara, então era uma escola bem mais tranquila. Mas eu sempre gostei mais da parte social, então sempre gostei de trabalhar com a comunidade mesmo. Em 2007, eu recebi o convite para assumir uma escola lá no Poço da Anta (única escola rural do município), zona rural. Fiz um trabalho bem legal, o trabalho ele não era do portão pra dentro da escola, a gente fazia um trabalho com toda a comunidade, foi assim, os melhores anos da minha vida.

**Eloina:** Certo, o que você identifica na comunidade que trabalha hoje?

**Simone:** Bom, hoje, eu trabalho na maior escola de Caraguatatuba, tanto em espaço físico como em número de alunos. Então, aquele trabalho social hoje é um número bem maior, pela comunidade ser gigantesca e as escolas que eu trabalhei anteriormente eram menores. No Poço da Anta, comunidade isolada. O Euclides hoje atende dois residenciais, Residencial I com 720 famílias e o II, deve ser 700 e alguma coisa também.

**Eloina:** Certo, você acha que pelas famílias serem do residencial traz alguma característica diferente pra escola?

**Simone:** Eu acredito assim, não é só o residencial, eu falo residencial porque 80% dos nossos alunos é dos residenciais, tanto o I quanto o II, mas a gente atende outros bairros próximos, mas, a gente vê que a comunidade ali no Pegorelli, são comunidades bem flutuantes. As crianças vêm e vão, principalmente no residencial. Porque eles ganham a casinha, mas daqui a pouco eles passam para outra família, não fica só com as famílias ali, a gente vê muito esses casos. Então, o Residencial I por ter sido o primeiro ele pegou várias famílias mesmo, carentes, que já tinham um histórico vindo de outros bairros, como o Rio do Ouro, o Benfica, até o Getuba, vieram várias pessoa ali. E a gente percebe que a maioria... não vou falar que são, porque nós temos famílias muito boas ali, assim, você tem as dificuldades, mas eles procuram a alternativa para suprir as necessidades deles, mas a gente tem famílias que são desestruturadas, porque hoje a família ela não é mais aquela visão de família tradicional que é mãe, pai e filhos. Hoje, os avós criam os netos, os tios cuidam dos sobrinhos, então, tudo isso gera muitos conflitos, tanto familiares como dentro da própria comunidade deles. Então, a gente ali no Euclides, a gente trabalha muito com isso, no entanto, quando eu assumi a escola eu pedi para a secretaria de educação criar o cargo de professor mediador, que aquela escola precisava de um professor mediador. Quando eu assumi aquela escola a gente tinha mais de mil alunos. Então, assim, eram vários problemas de conflito e eu precisava de um mediador, porque a demanda é grande em todos os sentidos, nós somos em 5 na equipe, duas coordenadoras, uma vice, uma diretora e depois eu precisei do mediador para dar suporte, porque a gente não conseguia dar conta da parte burocrática e mais de atender e acolher esses alunos.

**Eloina:** Quais são os conflitos mais comuns que ocorrem lá?

**Simone:** Agressão. Tanto verbal quanto física.

**Eloina:** E essa agressão, ela ocorre dentro da escola?

**Simone:** Olha, a escola, a gente fez um trabalho com a mediação, com palestras, a gente fez um trabalho assim, de uns dois anos e meio pra gente começar a colher o resultado. As agressões, as agressões verbais, a questão do bullying, às vezes eu falo bullying, mas é o bullying de xingar, porque pra pessoa que tá xingando é normal, eles não pensam no outro que vai sofrer com aquilo que ele tá falando, entendeu? A gente percebe muito isso, às vezes eles falam palavras, um senso comum, que pra ele é normal, ele ouve dentro de casa, que muitas vezes ele não sabe nem o significado e ele propaga. Aí, você vê que hoje, dentro de uma escola você vê um bullying, mas pra ele não, a gente percebe muito isso.

**Eloina:** A escola Euclides faz parte de um complexo que foi feito para atender a comunidade do residencial...

**Simone:** Isso, é o CIDE.

**Eloina:** Hoje, o que faz parte desse complexo?

**Simone:** A gente tem a creche que é o CEI Francisco, tem o Euclides Ferreira que atende os alunos de fundamental I e II, temos o CRIES (Centro de Referência para Inclusão Escolar) que é onde é o atendimento dos especialistas e o esporte, que estava parado e agora, em 2021 que eles retomaram para terminar a obra, aquela obra iniciou em 2014, porque a escola ali foi inaugurada em 2014 e por vários problemas, por conta da questão de projeto, mudou a administração e a obra parou. Então, esse ano com a comunidade cobrando e era uma das promessas do prefeito.

**Eloina:** Teve o relato de um dos moradores dos residenciais que foi fechada uma piscina que tinha iniciado a construção, você pode dizer a respeito?

**Simone:** Sim, foi fechado mesmo. A piscina, por conta que a obra estava parada e a piscina acumulava água e os próprios moradores do Residencial I questionaram por conta da dengue, aí resolveram fechar. Aterraram e essa piscina não vai ser terminada, vai ficar aterrada mesmo.

**Eloina:** Após o término da reforma que está ocorrendo agora no ginásio a gestão será responsabilidade de quem?

**Simone:** Da educação, porque o CIDE é responsabilidade da Educação, não é do Esporte.

**Eloina:** Mas não seria responsabilidade da escola, seria?

**Simone:** Não, seria um outro diretor, uma outra equipe que vai fazer a gestão do espaço.

**Eloina:** Foi relatado também pelos moradores a questão do crime organizado, dentro dos dois espaços (residencial I e II), você pode dizer alguma coisa a respeito?

**Simone:** A gente faz um trabalho com as crianças lá de conscientização, de conversa, a gente mostra essa questão de opções que muitas vezes eles não têm dentro de casa. O dinheiro fácil, ali é uma briga nessa questão de valores. tem sim, e muitas vezes é o próprio tráfico que acaba sustentando as famílias, é o tráfico que protege as famílias, muito mais do que a própria polícia militar.

**Eloina:** E você associa isso de alguma forma à falta de política pública?



**Simone:** Eu acredito muito nisso, na questão de políticas públicas. A partir do momento que o governo tem esse olhar de abrir o leque para a sociedade escolher, então, as oportunidades hoje, elas são voltadas mais à classe média/alta, as opções hoje em dia, a molecada precisa trabalhar cedo, já tá vindo de uma geração que já foi que não pode estudar porque tinha que trabalhar, como eu falei, a questão da família hoje, pela vó, a vó que sustenta com aposentadoria, o pai preso, a mãe que tem que se virar com os filhos. Então, isso acaba ... a criança de ir para escola para cuidar do irmão menor, tudo isso vai gerando a questão “vou trabalhar para o tráfico” que é dinheiro fácil. O cara pode ficar o dia inteiro em casa cuidando do irmão, fazendo as coisas da casa, porque a mãe está trabalhando e a noite vai trabalhar para o tráfico. Que é dinheiro fácil, sem falar de muitas mães que não trabalham e aceitam o filho trabalhar no tráfico porque com o dinheiro do tráfico ela sustenta a casa.

**Eloina:** Você acha que a pandemia impactou a vida dessas famílias que a escola atende?

**Simone:** Nossa, demais, demais, demais... a gente perdeu muitas crianças nessa pandemia, muito tempo na rua. Hoje, eu observava no Euclides quando entrei que a molecada de 14/15 anos, eram usuários, eu já perdi vários alunos para o crime ali, e hoje eu atendo alunos de 11/12 anos já usando droga e ele afirma “eu uso”. E tomando whisky, bebendo, então assim, choca a gente que trabalha assim, a sensação que eu tenho, esses dias nessa situação que eu passei que cheguei até chorar aí... parece que todo trabalho foi perdido, foi perdido, é muito triste.

**Eloina:** O que você avalia dessa inserção do residencial com 700 famílias em um bairro que já era consolidado, como era aquela região, que já tinham muitos moradores ali, você acha que tem alguma divisão social?

**Simone:** Eu acho que sim. Então, tem... (nesse momento ela relata uma história e solicitou que não fosse transcrita). Eu tento passar para esses alunos para valorizar, para não ter vergonha do que é, porque todo mundo é capaz, eu caíçara, filha de mãe analfabeta, perdi meu pai muito cedo com 7 anos, então eu conquistei tudo com sacrifício e a oportunidade, a gente tem que abraçar o que aparece, porque não é fácil, a gente que é pobre não é fácil, já tem a questão da discriminação (ela retorna à história anterior). É complicado, a discriminação existe sim, existe, questão de... até do emprego, a questão da discriminação com os alunos.

**Eloina:** Os alunos não conseguem emprego?

**Simone:** É muito difícil, se você consegue ali, vai, o Jovem Aprendiz. Eles vão pra uma entrevista, então assim, se você não tiver alguém para indicar, eu consegui bastante emprego de Jovem Aprendiz para meus alunos porque eu tive contato, indicação, de indicar os alunos. O próprio IDEB (Índice de Desenvolvimento da Educação Básica), o IDEB aqui do Euclides e o IDEB ali do Maria Moraes (localizado no bairro Gaivotas, próximo à região central) são totalmente diferentes. Você pega o IDEB ali da Martin de Sá (bairro próximo ao centro e reconhecido como um dos pontos turísticos da cidade), que é fundamental II, o IDEB é diferente. Hoje, as crianças voltaram muito agressivas, sem regras nenhuma, assim a sensação que eu tenho é que todo trabalho que fiz na escola durante esses anos, eu perdi tudo. E eu assim, já falei tanto para secretaria quanto para a supervisora que o ano que vem vai estar pior, porque agora vai ter esse intervalo aí de janeiro, das férias, as crianças vão voltar em fevereiro piores.

**Eloina:** Você avalia que o CIDE consegue atender bem a comunidade dos residenciais?

**Simone:** A questão ali que a gente fala dos residenciais, mas não é só os residenciais, é uma comunidade como falei para você que ela é flutuante. Você vê que tem o pessoal que invade os espaços, pessoas que vem de fora, porque é litoral, daí eles fazem.. invadem o terreno, constroem os barracos, daí daqui a pouco sai o residencial, a maioria, muitos que ganharam foi dali, considerada área de risco, então eles são prioridades na hora que saem os residenciais e eles conseguem, daí eles entram em contato com família de fora, aí “oh vem, eu consegui uma

casinha, porque se tiver a preferência é sua, aqui tem creche, aqui tem praia”. Então, a tendência disso é crescer muito, vejo muita falha no social. Inclusive estava conversando com a Ednéia sobre isso, a falha, eles tiverem a desocupação no final de semana ali na nossa região, atrás do Atacadão, inclusive você falou “nossa, tá chovendo, tem criança”, daí eu falei isso pra Ednéia, sabe qual o problema? eles deixam as pessoas levantarem o barraco, ficam anos ali e depois eles utilizam disso. Então, assim o social tá errado, a parte social mesmo, eu sempre falei dessa parte social aqui de Caraguá. E eles esperam, invadiu? Tira, não espera levantar o barraco, se estabilizar com a família. Então ali, a comunidade, toda escola que construir ali vai ser pouco. O município ele arca com a creche, educação infantil, o fundamental I, fundamental II só tem duas escolas, que é o Euclides e o Edna, aí a gente tem a Uju e depois aqui, o Ricardo Luques, na Praia das Palmeiras. Então, ali na parte Travessão, Pegorelli, e tal, de município a gente só tem duas escolas, o estado, tem o Vereador Paes Sobrinho e o Ismael, de estado. Aí o que acontece? O pessoal pensa, vamos construir creche, escola, mas eles não pensam na saída desses alunos, o aluno termina o 5º ano de fundamental I ele vai precisar dos sextos anos, município só eu e o Edna, que já não está dando conta. Estado eles já têm um outro programa da questão de escola integral, então, escola integral não tem espaço, não tem sala de aula para isso. Então, o que acontece? Tá difícil, então ali, estão construindo mais uma creche, naquela região a gente tem 5 creches, escola a gente tem 5 com o Alaor, de Fundamental I. A gente não dá conta, as salas são hiperlotadas, porque de acordo com o Plano Municipal de Educação era para reduzir o número de alunos em sala e a gente não consegue. Você vê o Edna, pra ano que vem já está com mais de 30 alunos no QE (Quoeficiente Escolar) cada sala. Eu queria ajudar o Edna pra diminuir o número de alunos por sala deles, criança até autista que pela lei é até 25 alunos por sala, pelo Plano Municipal de Educação. A gente não consegue, se você for cumprir, você não dá conta da demanda dos alunos. Então, assim, aumenta muito, muito, muito. Eu tava com mil alunos a gente fechou, tá tirando o Fundamental I só pra atender o Fundamental II, que esse é o objetivo do Euclides. Pra gente socorrer, pra reduzir o número de alunos, tenho sala que está com mais de 30. Isso porque está construindo mais uma escola nova lá do lado da igreja. Mais uma creche e mais uma escola, mas adianta o município construir e depois não dar estrutura para a saída desses alunos. Complicado, então a tendência ali...” ah, mas o CIDE suporta ali”, ele suporta mas desse jeito que tô te falando sem qualidade. Se entrar um professor para dar aula com 20 e 25 alunos e totalmente diferente com uma com mais de 30, então, a qualidade do ensino cai, ele desgasta, tem todo... então para você ter qualidade, para atender um aluno autista, um aluno NEE (Necessidades Educacionais Especiais) você precisa ter redução do número de alunos em sala.

**ANEXO C:** Entrevista com a moradora e síndica do Residencial Getuba - 07/12/2021

**Entrevistado:** Lúcia – Síndica e coordenadora setorial da Sesepe (Secretaria de Serviços Públicos)

**Participação:** Maurício Palma Venturelli – Chefe da Área de Gerenciamento de Programas Habitacionais

**Eloina:** Você pode se apresentar? Fale seu nome, desde quando mora aqui, com quem você mora.

**Lucia:** Eu me chamo Lucia, moro aqui desde o ano de 2016, que foi quando nós mudamos para cá. Nós fomos contemplados em 2015, então até ajeitar toda documentação, lá-lá-lá. Eu mudei para cá no dia 14 de agosto de 2016. Vim para cá como moradora, porque recebi minha casa à trancos e barrancos, né? E depois de dois anos, houve uma eleição para síndico onde eu fui concorrer a eleição. E tô aqui até hoje, através da prefeitura, porque tudo que a gente precisava a gente pedia socorro para prefeitura, sempre tinha que impasse: “não podemos fazer nada porque lá é uma área particular, é condomínio, pela lei não pode, não pode...” até que teve uma enchente aqui muito feia, foi a primeira que nós passamos. Eu pedi socorro para prefeitura, o prefeito esteve aqui, conversou com alguns moradores, perguntou se os moradores aceitavam eles entrarem para poder cuidar. Porque a gente não tinha dinheiro, não tinha nada, nós nascemos de maneira errada, somos documentados de maneira errada. A olho nu isso aqui não é um condomínio, condomínio caminha com a minha com as próprias pernas e a gente precisa do poder público para nos ajudar. E isso aí foi feito, até a data de hoje a prefeitura entra, faz roçada, a prefeitura vem com palestras, dá palestras, a prefeitura faz um tudo aqui dentro para nós. E nós estamos até hoje nessa briga. A prefeitura foi, fez um decreto, dando o direito à isenção da taxa de condomínio, onde somente 133 moradores foram pedir isenção. Aqui são 500 casas, nem todo mundo foi, a maioria das casas hoje são vendidas, trocadas, cedida, alugada, invadida...

**Maurício:** Deixa eu fazer um adendo que talvez seja interessante para a Eloina. O condomínio é contratual com a Caixa, então depois que eles quitarem essa unidade, chegar no final do processo dos dez anos, essa casa é repassada, considerando todas essas despesas de água, luz, IPTU e condomínio estejam em dia. Se não, não é concluído esse processo e a escritura não é passada, isso é contratual. A grande problemática aí nossa é resolver essa questão contratual e minimizar essa problemática, porque daqui dez anos ninguém passa a escritura.

**Eloina:** E passado os dez anos as pessoas podem vender seus imóveis?

**Maurício:** Sim..

**Lucia:** Estando quitado e documentado sim. Porque ela tem que ter a escritura de compra e venda, que é o documento definitivo que a gente tem.

**Maurício:** Vai ser escriturado, né? Daqui dez anos, no nome da pessoa que foi contemplada pela área originalmente e dali pra frente essa pessoa faz a transferência da melhor maneira.

**Eloina:** Caso a pessoa queira quitar a casa dela antes do prazo, é possível?

**Maurício:** Então, ela pode, só que aí tem um problema. O subsídio do governo é dado mensalmente, então assim, se ela antecipa a parcela ela tem que pagar essa parcela cheia, sem o subsídio. Então, não é interessante que ela faça.

**Eloina:** Antes de você assumir como síndica, quem geria o condomínio?

**Lucia:** Era o antigo administrador, Sr. Clóvis Antônio. Ele é morador aqui do condomínio, ele mora na rua 7.

**Eloina:** Mas antes dele houve uma empresa?

**Lucia:** Houve uma empresa junto com ele, que ensinou ele a administrar e que depois que passou para ele definitivo aí o negócio desandou. Aí houve uma nova eleição, devido a erros e falhas dele, porque a população estava exigindo muito dele, porque houve umas coisas aí né? E aí teve uma nova eleição e aí eu concorri a essa nova eleição.

**Eloina:** Teve mais pessoas que concorreram com você?

**Lucia:** Teve, mais duas. Mas eu fui quem ganhou.

**Eloina:** E hoje elas permanecem aqui, participam?

**Lucia:** Não, hoje essas pessoas não moram aqui mais, quem concorreu.

**Eloina:** Hoje, quantas pessoas pagam a taxa de condomínio? E qual o valor?

**Lucia:** Eu tenho 12 pagantes. O valor de 40 reais.

**Eloina:** E como funciona aqui? Vi que tem umas meninas trabalhando...

**Lucia:** Aqui, ficou depois que eu passei a ser servidora, porque o prefeito me chamou para ser servidora, eu sou coordenadora setorial da Sesepe, Secretaria de Serviços Públicos, então a minha base do PEAD (Programa Emergencial de Auxílio Desemprego), minha base Getuba é aqui, a gente juntou. Então, eu faço dois papéis, eu trabalho para o condomínio, recebendo correspondência, cartão, documentos, transportadora, Sedex e trabalho para prefeitura, fazendo a limpeza daqui, do bairro do Getuba. Então, a menina que tá no escritório é PEAD, ela não é a secretária do condomínio, porque antigamente existia a secretária. Nós tivemos 3, a última já saiu tem dois anos. Então, veio essa menina que fez a inscrição para PEAD, ela é PEAD, e como preciso de alguém no escritório pra mim poder ir para rua, para poder trabalhar com minha equipe, então ela ficou no escritório fazendo papel de secretária, mas ela é PEAD. Essa equipe toda que você viu aqui é PEAD.

**Eloina:** Que é desde a enchente...

**Lucia:** Sim, desde a enchente...

**Maurício:** Na verdade é uma problemática bastante ampla, não foi só a enchente, foram diversos problemas que levaram a isso.

**Eloina:** Hoje, você mora com quem?

**Lucia:** Eu, mora eu, meus dois netos, meu enteado e meu marido.

**Eloina:** E você acha que a casa atende as demandas da sua família?

**Lucia:** Olha, vou te falar, na realidade, essas casas foram programadas para atender um casal e um casal de filhos. Além? Não. Mas a família de todo mundo é grande, a gente tenta se comportar da melhor maneira possível.

**Eloina:** Certo, você fez modificações na casa? Se sim, quais foram?

**Lucia:** Hoje, fiz. Hoje, eu ajetei, fiz o meu muro, o meu quintal, fiz uma área gourmet na casa, coloquei um piso na minha sala, no quarto, na minha cozinha, arrumei o banheiro. Por que? Porque a minha casa, quando eu recebi, no primeiro dia da vistoria você tá empolgado, você está agradecendo, então, e você é leigo, a casa tá perfeita. Depois, quando você muda é que os problemas vêm aparecendo. A minha casa foi uma das casas que passaram pela enchente de 1,5 metro de água, onde eu perdi meus móveis, que o que eu tenho na minha casa são doados. O único lugar seco que eu tive para colocar meus netos foi dentro do banheiro. Então, hoje, por trabalhar ter meu salário, porque quando eu assumi como síndica eu nunca tive um real, nunca recebi, hoje, eu trabalho, tenho meu salário, então, hoje, comecei a mexer com minha casa, comecei a mexer com minha casa esse ano. Para poder arrumar as trincas, ajear o banheiro, não pedi nada pela Caixa porque eu sei que demora, e além de demorar, muitas vezes eles negam. Você está vendo o problema nítido ali, a trinca, o piso levantando, o telhado afundando, mas eles estão te negando. Então, por eu trabalhar, hoje, estou fazendo por conta própria.

**Maurício:** Nós, dentro da Secretaria de Habitação, a gente criou um setor que cuida especificamente deste tipo de problema. Então, como é que funciona, quando eu falo de setor a gente é um grupo de 5. Eu venho, a Lucia me aponta o problema, o morador faz uma reclamação no site da Caixa que chama "De olho na qualidade", abre essa reclamação. Com o número de protocolo eu reforço esse pedido através da prefeitura, através de um ofício que eu encaminho. Então, geralmente eu venho no local, identifico, fotógrafo, relato o problema e peço que a Caixa dê uma atenção para esse caso em função da problemática que está acontecendo. A gente, na maioria dos casos, vem tendo sucesso, não é uma obrigação da prefeitura, a gente faz um reforço à solicitação deles, porque não é uma atribuição da habitação esse serviço, mas a gente sempre se colocou à disposição deles pra isso, para que eles tivessem um retorno efetivo da Caixa.

**Lucia:** Nós tivemos 22 dias de chuva, assim, direto. E foi caindo forro, e foi caindo, um dia cair três forros, um dia sim, no outro dia cair dois, no outro cai um, no outro cai quatro. Pessoa chegando do serviço e encontrando...

**Maurício:** ...documentamos tudo isso, fizemos pra Caixa, para a gente tentar um resultado efetivo.

**Lucia:** e são trincas e trincas feias que a gente foi fazer a vistoria em uma casa onde a parede da sala abriu-se uma janela, as vizinhas conversam por ali, porque é assim, a parede que divide minha casa da sua é uma só. Divide a casa inteira, é uma parede só, então nessa casa, lembra? Abriu uma assim que parecia uma janela.

**Eloina:** Durante todo o processo desde que você se inscreveu até hoje você teve algum contato direto com a Caixa?

**Lucia:** Direto com a Caixa só para fazer ligação no 0800, para pegar o número de protocolo. E teve uma vez que foi 2016, 17, que deu àquela ventania toda, no Dia das Mães, que aí ventou muito, foi um fenômeno natural e onde 210 casas foram destelhadas e eu ligando para construtora, construtora não atendia porque era um dia de domingo. Na segunda-feira eu liguei, falei com o Clauter (representante da Caixa), ele não queria vir, não queria vir, bati boca feia com ele feia, dei um prazo pra ele até quarta-feira daquela semana, falando que ele tinha que tá aqui para poder olhar. Aí com muito custo ele pediu um funcionário para vir, inclusive ele veio e ficou escondidinho dentro do carro, não quis botar a cara. Mandou esse funcionário dele, senhor Vilson, “ah não, são só 90 casas” e eu falei para ele “90 não, são 210 casas”. E a gente foi batendo, olhando casa por casa pra ele poder ir olhando para poder botar as telhas no lugar, porque “ah mas a caixa não tem o que fazer”, não tem o que fazer sim, que está na garantia, foi um fenômeno, não foi um morador que foi lá e arrancou as telhas da casa dele, foi o vento que destelhou. Foram 210 casas.

**Eloina:** Aí a construtora veio?

**Lucia:** Veio e começou a arrumar. Umas no domingo mesmo, a gente já foi pedindo telha pra um, pra outro, para poder tampar. Inclusive aqui na rua quatro, tinha uma moradora ali que a

casa dela destelhou pela metade e ela tinha uma bebezinha! E malhava água e a casa da mulher enchendo d'água. E a gente correndo para colocar a telha no lugar. Aqui é só o telhado mesmo, não tem laje (em um comparativo com o residencial II).

**Eloina:** Pelo o que você relata, há uma certa união entre os moradores do residencial?

**Lucia:** Tem sim. Pra isso a gente tem um grupo de WhatsApp. Tudo que chega, tudo o que vai acontecer a gente fala naquele grupo e todas as vezes que a gente entra pedindo socorro sempre aparece alguém para ajudar. Tem sim.

**Eloina:** O processo da vala foi assim? (ela havia comentado sobre isso antes da entrevista formal)

**Lucia:** Não, o processo da vala foi devido à enchente. Foi vendo a melhor maneira, o que ia poder se fazer e tudo e tal. E chegou-se nessa conclusão de abrir mais a vala, porque de lá pra cá é o nosso terreno, da vala pra lá é terreno particular (onde será inserido um Alphaville). E é onde lá também tem umas veias de água que desaguava para a valeta, que era isso aqui (faz um gesto com as mãos). Então, não comportava a água vinha tomando tudo.

**Maurício:** Ali vai ser construído um Alphaville. Vai ser vizinho aqui de muro com eles.

**Eloina:** Já foi aprovado?

**Maurício:** Foi aprovado... está em processo de aprovação se não me engano.

**Eloina:** Antes de vir para cá, você morava onde?

**Lucia:** Eu morava no bairro Gaivotas, em uma casa de aluguel.

**Eloina:** Você sentiu muita diferença quando mudou para cá?

**Lucia:** A única diferença foi a distância, porque ali no Gaivota rapidinho, você está de bike, está no centro. Aqui, é um pouco mais longe. Mas a gente se enquadra no sistema ou o sistema se enquadra gente. Eu vim para debaixo de um teto que é meu, tô pagando, então... se não tiver capacidade de pegar um ônibus, tem que ir a pé? Vamos a pé. A única diferença também é o que? O custo. O custo aqui também é bem alto, as coisas. Precisamos de um mercado mais em conta para o pobre. Aqui é uma área de gente de posses né? Só que também não é mais veranista esse lado de cá, já tem muito morador, que já tá vindo tomar conta das suas casas, dos bairros aqui para frente.

**Eloina:** Você disse que mora com suas netas, elas estudam aqui na escola?

**Lucia:** A minha neta, uma tem 16 anos e estuda na Escola Carlota, durante a tarde e durante o dia ela trabalha porque ela é guarda mirim. Meu neto de 11 anos estuda na Escola Maria Thereza.

**Eloina:** Quando você mudou para cá, o posto de saúde já estava funcionando?

**Lucia:** Não. Quando nós mudamos pra cá era assim, a gente tinha um posto de saúde minúsculo que era só pro povo que já morava aqui e a escola Maria Thereza que é pequena, que também era só para as crianças daqui. Então, foi uma luta muito grande, por que? Porque houve vários moradores aqui, que questionavam, que nossos filhos não podiam estudar lá, que a gente morava em condomínio, então tinha que ter uma escola para nossos filhos e tudo... a gente foi brigando, brigando... a escola Maria Thereza abraçou nossos filhos, o que deu para abraçar, o que não deu uns foram para o Arouca, outros foram lá pro Olaria, Casa Branca. Com o passar do tempo, saiu a UBS, saiu o CRAS, o CRAS veio até primeiro, depois veio a UBS, onde acolhe a todos e agora só falta a escola aqui terminar, porque ela tá aparentando alguns tipos de problema, na obra e tudo. E só falta a escola

terminar para entrar as coisas no eixo, logo em seguida também veio a creche, que também houve muita resistência por que alguns ali não queria creche na fazendinha, porque na fazendinha não tem criança, que era pra tirar a creche de lá e tudo, mas graças a Deus a creche permanece lá. Aqui, onde nós estamos (salão de festas do condomínio) serviu de apoio pro EMEI, que as crianças ficavam aqui, antes de ter a creche lá. Aqui elas desciam para a escola Maria Thereza e assim a gente foi.

**Eloina:** Ficaram as ADI's (Auxiliares de Desenvolvimento Infantil) aqui?

**Lucia:** Ficarava ADI, professora, cozinheira, faxineira. Foi uma escola, aqui foi uma escola.

**Eloina:** Isso até quando mais ou menos?

**Lucia:** A creche tem o quê? Dois anos? Foi nessa gestão... tem o quê? Acho que tem uns dois anos que a escolinha saiu daqui...

**Maurício:** Um porquinho mais, foi um pouco antes da pandemia, fazem uns três anos...

**Eloina:** Certo. Transporte público, onde ele passa? Como funciona aqui?

**Lucia:** Bom, antigamente a gente pegava o ônibus lá em cima, na rodovia. Depois a gente passou a ter um ônibus que entra aqui, vindo do Massaguaçu e indo pro Centro. E agora, depois que o prefeito foi, entrou com a Praiamar (houve uma intervenção da prefeitura na empresa que gere o transporte público) e foi aquela guerra toda e tá, tá, tá.... Entrou mais outro ônibus, ele indo e vindo por aqui, que é o regional. Ele vem do regional (hospital) entra aqui, desce, vai pro Massaguaçu, vem do Massaguaçu, passa aqui. Então, isso facilitou muito para gente, mas no começo a gente só pegava ônibus lá em cima, na rodovia. Tanto para ir como para vir e você descia lá também, e vinha andando de lá até aqui.

**Eloina:** Você chegou a relatar que muitas pessoas que moram aqui vieram da região sul...

**Lucia:** Sim, vários. Tem pessoas que vieram lá do Travessão, tem pessoas do Pegorelli, do Tinga, tem pessoas que vieram de vários bairros, Gaivotas... eu mesma vim do Gaivota.

**Eloina:** E agora, mudando um pouco de assunto, hoje você se sente segura aqui?

**Lucia:** Sinto, eu não tenho o que reclamar. Aqui, tráfico em todo lugar tem, assalto todo lugar tem, mas aqui eu não tenho o que reclamar em questão de segurança, assim, eu não tenho o que reclamar, porque a gente vai e vem, tem direito de ir e vir.

**Eloina:** Tem iluminação pública aqui na rua?



**Lucia:** Tem, nós temos iluminação pública, tanto lá fora quanto aqui dentro do residencial, com todas as lâmpadas que foram trocadas por lâmpadas de LED, aonde essa gestão colocou aqui dentro para nós.

**Eloina:** Hoje, se você pudesse moraria em outro lugar?

**Lucia:** Não, continuaria aqui onde eu estou, tá muito bom. Eu gosto da minha comunidade.

**Eloina:** E você acha que sua vida mudou muito depois que você recebeu a sua casa?

**Lucia:** Bastante, só de você poder botar a cabeça no travesseiro e dormir, saber que você tem uma prestação por mês daquilo que é seu, já é assim um paraíso. Porque eu moro em Caraguatatuba há 30 anos e 30 anos eu paguei aluguel. E se eu juntar tudo que eu paguei — tendo e não tendo —, eu já tinha... eu já estava morando em um Alphaville, porque o aluguel em Caraguá é caro, muito caro e pra mim melhorou muito, pelo menos é o que é da gente é o nosso cantinho, nosso pedacinho de chão.

(após isso o gravador foi desligado durante algum tempo)

**Lucia:** ... aí eu peguei e falei “é realmente, eu devo ter trago um lote de meia dúzia, e já tinha meia dúzia, então... ficou.. então em questão, uma escola, a mesma coisa, teve país aí de fora que “ah colocar esses filhos de marginais para estudar com nossos filhos”. E eu sempre na briga, batendo sempre de frente “ah, porque eles moram lá no residencial, lá é outro bairro”. E eu “o residencial está em que bairro então? Porque isso aqui é o Getuba, não é? Como é que faz?”, entendeu? Essas coisas assim, a gente passava por isso. Hoje, já... essas coisas já... passavamos também, tipo assim, às vezes um morador ia entregar um currículo no Centro, aí quando olhava “Nossa, você mora nas casinhas”, você já não conseguia o emprego. No entanto, que eu brigo quando fala “Lá nas casinhas” eu digo “ Não, quem tem casinha é cachorro, eu moro no residencial”, entendeu? É assim, hoje também já deu uma melhorada, já deu uma amenizada e aí, por aí vai indo. No começo foi pauleira, foi pedreira mesmo.

**Eloina:** Vão ser quantos lotes?

**Maurício:** Se não me engano, são 330 lotes. Um loteamento grande.

**Eloina:** E existe alguma outra contrapartida, como de espaço público, por exemplo.

**Maurício:** Sim, sempre tem.

**ANEXO D:** Entrevista com moradora e servidora terceirizada da EMEF Prof.º Euclides Ferreira do Residencial Nova Caraguá II - 02/12/2021

**Eloina:** Em qual dos empreendimentos do MCMV você mora? Desde que ano?

**Entrevistada 1:** No nova Caraguá II, fazem quase 5 anos.

**Eloina:** Você mora com mais pessoas?

**Entrevistada 1:** Eu e meu filho.

**Eloina:** Como foi o processo para estar morando lá?

**Entrevistada:** Foi comprada, comprei de uma pessoa que ganhou. Na verdade, muitas casas lá são vendidas, né?

**Eloina:** Já chegaram a passar lá para saber quem estava morando?

**Entrevistada:** Já, um tempo atrás passaram, um pouco antes da pandemia. Perguntaram quem morava na casa, quantas pessoas moravam, coisas assim.

**Eloina:** E a pessoa de quem você comprou você já a conhecia?

**Entrevistada:** Não, não conhecia.

**Eloina:** E você se sente à vontade para falar qual o valor que você pagou?

**Entrevistada:** Sim, paguei 50mil e assumi as parcelas e o IPTU.

**Eloina:** E é boleto?

**Entrevistada:** Sim, pago na loteria.

**Eloina:** A única vez que a prefeitura passou lá foi para saber quem estava lá?

**Entrevistada:** Sim, se passou outra vez eu não sei, porque estava trabalhando.

**Eloina:** E você acha que a casa atende bem você e seu filho?

**Entrevistada:** Sim, direitinho.

**Eloina:** E você já mexeu em alguma coisa na casa?

**Entrevistada:** Sim, mexi sim, fiz o muro, as calçadas, coloquei piso e cobri nos fundos, na frente coloquei piso e fiz muro.

**Eloina:** Você tem vontade de fazer mais alguma coisa na casa?

**Entrevistada:** Ah, tenho. Na verdade, se minhas condições permitissem eu faria uma cozinha no fundo e cobria a frente, porque quando chove molha, quando chove bate na porta e acaba entrando dentro de casa, se ela estivesse coberta, bonitinha, já evitaria isso. Sem falar que mantém a casa mais limpa também.

**Eloina:** Fora isso você já observou algum outro problema na casa? Trinca...

**Entrevistada:** Sim, quase toda casa ali tem trinca, falar a verdade pra você, a gente vê as pessoas reclamando de trinca.

**Eloina:** Antes de morar lá, sua família morava onde?

**Entrevistada:** No Tarumã. A casa era alugada.

**Eloina:** E você sente muita diferença de onde você morava e agora?

**Entrevistada:** Até que não, acho tranquilo, aqui pelo menos o II é tranquilo.

**Eloina:** Você tem uma boa relação com seus vizinhos?

**Entrevistada:** Com quem eu conheço sim, que é mais o da frente, da lateral, mas não tenho muita convivência, até por causa da hora do trabalho que chego, entro aqui cedo, às 5h, então saio cedo de casa, só me sobra o final de semana, quando não faço bico, um final de semana sim, outro não trabalho fora. Daí escuta mais a voz, né? Chama o vizinho, chama o cachorro, daí a gente escuta, mas pra ver assim mesmo é mais complicado.

**Eloina:** Você sente falta de alguma coisa ali perto?

**Entrevistada:** Padaria, que tinha uma e fechou, na pandemia ela não conseguiu ficar. Era lá dentro e era muito bom assim, a gente conseguia ver fazendo os pães, tortas e era muito bom as coisas dele. Aí acabou fechando e agora ficou longe pra sair de lá pra comprar pão, supermercado.

**Eloina:** E onde você compra agora?

**Entrevistada:** Aqui no Rocha, que é de frente à escola. Que saio do trabalho e já passou ali, fica mais fácil.

**Eloina:** Fora isso, o que seria mais perto?

**Entrevistada:** O Mercadinho Esperança que fica em frente ao CIASE. O mais próximo é ele, mas geralmente pego no Rocha, dou um pulinho e já levo.

**Eloina:** Você é daqui mesmo?

**Entrevistada:** Não, sou da Bahia. Estou aqui fazem 13 anos.

**Eloina:** Você veio pra cá por causa de oportunidade de emprego?

**Entrevistada:** Sim.

**Eloina:** E hoje, você considera sua qualidade de vida melhor?

**Entrevistada:** Ah, sim, com certeza. Em termo de emprego sim, mas em termo de qualidade de vida lá é bem melhor.

**Eloina:** E lazer, você faz alguma coisa no final de semana?

**Entrevistada:** Muito difícil, geralmente um final de semana eu trabalho e outro descansa, então eu tiro para poder descansar.

**Eloina:** E seu filho?

**Entrevistada:** No momento ele está desempregado. Ele só está estudando, faz curso, o último foi administração.

**Eloina:** E normalmente ele sai muito?

**Entrevistada:** Ele não é muito de sair. Antes da pandemia ele saia mais assim com o grupo de dança. Então, ele ia em evento, ele viajava com o grupo de dança. Mas como veio a pandemia e acabou parando tudo, então ele fica mais em casa.

**Eloina:** Sobre transporte...

**Entrevistada:** Eu venho trabalhar de bicicleta. E se tenho que fazer alguma coisa na cidade, vou de ônibus.

**Eloina:** E o ponto de ônibus? É ali perto da sua casa? De quanto em quanto tempo passa?

**Entrevistada:** Sim. Só atravessar. Demora um pouco, até uma hora para poder passar, 40 minutos, uma hora. O ruim é que ali não passa via rodoviária, então se você quiser ir na rodoviária você tem que descer no cemitério e dar aquela caminhada toda.

**Eloina:** Você disse que seu filho está procurando emprego, você acha que tem oferta de emprego aqui no bairro?

**Entrevistada:** Ah, difícil né. O mais próximo onde ele deixou currículo foi ali no Atacadão.

**Eloina:** Além da padaria que você falou que comprava as coisas, tem outros comércios lá?

**Entrevistada:** Tem, tem quitanda, tem barzinho, eu nunca fui, mas sei que tem... tem pessoas que vendem salgado em casa, perto da minha casa tem, eu compro lá direto.

**Eloina:** A prefeitura teve uma época que ofertava cursos para as pessoas do residencial, você chegou a saber de algo? Conhece alguém que fez?

**Entrevistada:** Fiquei sabendo sim, mas quando fiquei sabendo já tinha passado a inscrição, se não me engano. Não, não conheço ninguém que fez.

**Eloina:** Você costuma receber visitas?

**Entrevistada:** Não, é difícil. Quando vai assim é mais colega do meu filho.

**Eloina:** E você? Visita alguém?

**Entrevistada:** Tem as minhas cunhadas, chamo cunhada, separou mas a consideração continua, é onde eu saio mais.

(nessa parte ela explica um pouco como foi mudar da Bahia para Caraguatatuba)

**Eloina:** E a cidade cresceu muito depois que você veio, né?

**Entrevistada:** Sim, bastante. Tiro a base ali do bairro que eu morava, no Tarumã. Eu tava vendo no mapa o jeito que era antes e o jeito que tá agora, vejo e falo “gente, como que tá diferente”. Cresceu bastante.

**Eloina:** Você já sentiu alguma diferença de tratamento depois que você falou que mora no Residencial?

**Entrevistada:** Não, normalmente as pessoas perguntam “ nossa, mas lá é tranquilo?”.

**Eloina:** Lá não tem síndico, mas tem algum tipo de organização entre os moradores?

**Entrevistada:** Não, mas lá é bem mais tranquilo que o I, não tem nem comparação, bem mais tranquilo mesmo.

**Eloina:** Você se sente segura morando lá?

**Entrevistada:** Sim, eu gosto de lá.

**Eloina:** Tem alguma coisa que você acha que poderia melhorar lá?

**Entrevistada:** Tem um espaço lá que dava pra montar um parquinho pra criança, que é uma área que fica lá, só joga lixo. Dava pra poder aproveitar aquele espaço com alguma coisa. E que seria bom também, que nem falei pra você, se tivesse um supermercado, padaria mais próximo para a gente, o mais perto que tem pra gente é o Esperança, agora ficou um pouco mais longe porque ele mudou ontem, na mesma rua, só que mais pra frente, uma padaria seria bem interessante lá.

**Eloina:** E a escola mais próxima lá fica onde?

**Entrevistada:** Tem a creche do lado do CIASE. O mais próximo é ali mesmo, a creche. E o Alaor, mas a maioria é aqui.

**Eloina:** Você falou que se sente segura morando lá, mas tem algum motivo? Como por exemplo, por você ter colocado um muro...

**Entrevistada:** ah sim, é bem diferente, ter o muro, o portão, daí você entra e tem sua casa né, como tem gente lá que até hoje não teve condição de fazer o muro e colocar portão, além disso tem o cachorro, eu tenho 4 pra tomar conta.

**Eloina:** Você tem vontade de morar em outro lugar hoje?

**Entrevistada:** Não, eu gosto de lá. Apesar que certo não é né, a pessoa recebeu a casinha, vendeu e a pessoa que compra, mas assim se for parar para analisar a pessoa que comprou precisa. E por que motivo a pessoa vende se estava precisando, porque tem muitas casas fazendo isso. É complicado, porque a gente compra por ver uma oportunidade de ter a casa própria, tem aquele dinheirinho ali, daí você vai e compra, mas assim, é um risco que a gente assume. Disseram que agora vai ter fiscalização, né? E eu acho assim, a parte mais importante pra Caixa é você pagando né? Desde quando você tá pagando direitinho, bonitinho, não tem o porquê, eu penso assim, né? Mas também tem o outro lado.

**Eloina:** Mas você tem medo de te tirarem de lá?

**Entrevistada:** Tenho, desde que comprei. A gente compra porque a vontade de ter uma casa é maior né? Mas assim, sempre fica com pé atrás. Duas semanas atrás fiquei sabendo disso que a fiscalização está passando

novamente, perguntando das pessoas que venderam as casas. Eu vi no grupo, porque a gente tem um grupo lá nas casinhas, tudo o que acontece as pessoas colocam no grupo. E depois que apareceu o comunicado no site da prefeitura, se não me engano, aí tiraram os print e colocaram no grupo.

**Eloina:** E nesse grupo? o que tem mais nele?

**Entrevistada:** De vendas, o que o pessoal vende, é, tem um monte de coisas que as pessoas vendem. Por exemplo, “vendo essa bolsa”, tem doação, “tô doando esse guarda roupa”, “tô doando esse sofá”.

**Eloina:** E tem quantas pessoas nesse grupo? Tem pessoas de fora do residencial também?

**Entrevistada:** Tem uns também de comércio, que vendem as coisas daí as pessoas vem e entregam.

**Eloina:** E quem fez esse grupo?

**Entrevistada:** Acho que foi alguém de lá de dentro, foi um adicionando o outro e assim cresceu. Acho que tem uns dois ou três grupos. Porque eu tô em um e a *Antônia* está em outro. Mas eu gosto de lá.

**Eloina:** E esse lance do tráfico?

**Entrevistada:** Em todo lugar tem né? Mas assim, lá é tranquilo, tem o espaço. É bem tranquilo em termos disso aí, diferente do I. Não tem comparação. Você vê o tempo todo lá, ali é mais tranquilo. Você sabe que tem né, você vê a turminha lá e você já sabe, né. Sempre quando passo lá na minha trajetória é mais gente de dentro.

**ANEXO E:** Entrevista com moradora e servidora terceirizada da EMEF Prof.º Euclydes Ferreira do Residencial Nova Caraguá II - 02/12/2021

**Eloina:** Me fala um pouquinho sobre você, você mora aqui em Caraguá faz quanto tempo?

**Entrevistada 2:** Eu moro em Caraguá desde 2009. Tenho dois filhos, sou casada, trabalho, estudo, basicamente isso.

**Eloina:** Você trabalha na empresa X há quanto tempo?

**Entrevistada 2:** Quatro, cinco meses.

**Eloina:** E você trabalhava onde antes?

**Entrevistada 2:** Eu tava em casa, não estava trabalhando. Mas já trabalhei como camareira, como operadora de caixa, ambulante na praia também.

**Eloina:** Qual sua idade?

**Entrevistada 2:** 29 anos.

**Eloina:** Quem mora com você hoje?

**Entrevistada 2:** Eu, minhas duas filhas e meu esposo.

**Eloina:** E suas filhas de que idade?

**Entrevistada 2:** A mais nova tem 10 meses e a mais velha 6 anos.

**Eloina:** Como foi o processo de conseguir a casa?

**Entrevistada 2:** Eu consegui, eu estava separada quando eu consegui. Teve inscrição pelo Minha Casa Minha Vida.

**Eloina:** Você está morando lá desde?

**Entrevistada 2:** Desde 2016, se não me engano, é fazer 5 anos agora.

**Eloina:** E como foi o processo, você fez inscrição na prefeitura?

**Entrevistada 2:** Não, você vai no CRAS, faz o Cadastro Único, daí você vai lá na Habitação, lá na habilitação você tem que comprovar que você morava em Caraguá há de 5 anos, mas a comprovação vem através do Posto de Saúde e aí sua renda não pode passar de ... se não me engano era R\$ 1.600, não podia passar.

**Eloina:** Em algum momento você teve contato com a Caixa, com o banco?

**Entrevistada 2:** Não, só quando eles vão cobrar. Aí eles ligam, porque como fiquei desempregada fiquei dois anos sem conseguir pagar a prestação. Aí eles ligam para cobrar, mas fora isso a gente assinou o contrato, foi tudo com o pessoal que trabalhava na Habitação.

**Eloina:** E o pagamento é por boleto?

**Entrevistada 2:** Não, a prestação tinha que chegar na minha casa, mas não chega porque não entra correio lá.

**Eloina:** E por que que não entra?

**Entrevistada 2:** A gente não sabe explicar. Dependendo do que chega o pessoal da Subprefeitura do Travessão ligam para ir buscar. Mas nunca chegou nenhuma prestação da casa, tem que pegar na internet, gerar o boleto para poder pagar.

**Eloina:** E na prefeitura? Você tem algum contato ainda?

**Entrevistada 2:** Não. Eu estive lá para isenção do IPTU, só que depois eu não tive contato.

**Eloina:** Teve uns cursos que a prefeitura deu, você ficou sabendo de algo?

**Entrevistada 2:** Não, não cheguei a participar.

**Eloina:** Mas ficou sabendo?

**Entrevistada 2:** Não também.

**Eloina:** Sobre a casa, você acha que atende bem sua família?

**Entrevistada 2:** Sim, a única coisa da casa lá é que acho estranho é a cozinha ficou muito pequena. Mas fora isso, eu achei muito bom.

**Eloina:** E desde que vocês entraram, vocês mexeram em alguma coisa na casa?

**Entrevistada 2:** Não. A única coisa que nós mexemos é que cobrimos o fundo, a lavanderia, o muro e o portão.

**Eloina:** Você tem o interesse de fazer alguma coisa na casa ainda?

**Entrevistada 2:** Tenho, eu quero reforçar ela, porque ela não tem coluna, se você construir ali em cima, ela cai. A gente quer colocar coluna na casa inteira para construir em cima outra casa, aí alugar em baixo. Só que a gente tá esperando terminar de quitar. Porque além da garantia que a gente tem da estrutura da casa que é de 5 anos, que a gente não pode mexer em nada a gente também tem um certo receio, de fazer e a fiscalização barrar a gente.

**Eloina:** Tem gente que já subiu a casa lá?

**Entrevistada 2:** Do jeito que eu quero fazer, não, mas subir na frente e atrás, sim.

**Eloina:** Teve algum problema construtivo na casa? Trinca...

**Entrevistada 2:** Sim, teve problema com trinca, infiltração, o telhado, mas eles resolveram.

**Eloina:** E como que foi isso?

**Entrevistada 2:** Eu fui dentro da administração dentro do Nova Caraguá II, solicitei para eles a visita, eles foram, olharam e depois eles mandaram uma pessoa pra poder estar arrumando. Foi através da prefeitura, a empresa, acho que MM, não sei se é eles que fazem ou se é a prefeitura. Mas eles foram lá e resolveram meu problema, eu não paguei nada.



**Eloina:** A administradora, a que você se referiu é de quem?

**Entrevistada 2:** É da construtora, eles estão lá até hoje.

**Eloina:** Antes de vocês mudarem para lá, vocês moravam onde?

**Entrevistada 2:** Eu cheguei a morar com meu sogro, aí meu sogro faleceu, eu morava com minha mãe no Olaria.

**Eloina:** E você sentiu diferença de um lugar para o outro?

**Entrevistada 2:** Sim, eu acho que a questão segurança, o Olaria me trazia muita segurança, o que aqui não me traz. Eu acho que pela questão da violência e essa guerrinha que eles ficam entre bairro, Travessão, Barranco Alto, Pegorelli. Lá no Olaria não acontecia, eu sei que eu podia sair e deixar minha filha brincar que eu não ia ter o risco de em plena luz do dia eles estarem atirando, usando droga na frente das crianças, essas coisas que acontecem aqui e que não acontece lá, a diferença é só essa, mas lá onde eu moro, eu não tenho vizinho de frente, é uma rua bem calma, bem tranquila, eu só tenho receio mesmo por causa da violência, que aqui é maior do que lá no Olaria.

**Eloina:** Essa guerra à qual você se referiu, tem uma organização própria do Residencial II?

**Entrevistada 2:** Que eu saiba não, pelo o que a gente escuta dizer, é por usuário de droga, gente que deve droga, então eu acho que não tem nada a ver com o Residencial em si. Briga de bairros.

**Eloina:** As pessoas do Residencial estão incluídas no pessoal do Travessão então?

**Entrevistada 2:** Eu creio que sim, porque o Residencial faz parte do Travessão. No entanto, ontem, teve tiroteio lá. Então assim, tem sim, eu acho que faz parte, não deixa de ser uma parte do Travessão.

**Eloina:** E sobre a escola, onde sua filha estuda, você sente falta de alguma coisa?

**Entrevistada 2:** Não, o Alaor está sendo uma boa escola pra minha filha e a Leonor (creche do Travessão), que antes da minha filha mais velha ir para o Alaor ela estudava no Leonor, também não tenho o que reclamar não.

**Eloina:** E o postinho de saúde, atende ali? Como que é?

**Entrevistada 2:** Postinho de saúde é só Jesus, dependendo do que eu preciso eu peço para minha mãe marcar lá no Olaria.

**Eloina:** E qual é o postinho?

**Entrevistada 2:** É o do Porto Novo. Vou falar para você que eu estou na fila de espera para a primeira consulta de dentista já vai fazer 3 anos. Eu não consegui passar nem na primeira consulta ainda.

**Eloina:** É que lá eles não fizeram nenhum posto de saúde para atender lá, diferente daqui.

**Entrevistada 2:** Não, não fizeram. Aqui acho que atende o Tarumã e o pessoal do Pegorelli. Só que você pega a parte do Barranco Alto, Travessão, Porto Novo vai tudo para aquele posto lá.

**Eloina:** Normalmente sua filha brinca onde? Você falou que tem um pouco de medo.

**Entrevistada 2:** Ela não sai. Ela não sai pra rua.

**Eloina:** E final de semana? Você sai com ela?

**Entrevistada 2:** Quando eu consigo. Como falei eu trabalho e estudo, então quando eu consigo levar ela para dar uma volta, levo ela pra casa da minha mãe, levo na casa de uma amiga para poder brincar. Mas na rua, ela não sai. Ela já até se acostumou, fica em casa deitada assistindo desenho, ou assistindo no celular, ela não sente tanta falta, não vou falar que ela não tenha falta, porque todas as crianças precisam brincar, mas aí ela brinca na escola.

**Eloina:** Qual transporte você costuma usar?

**Entrevistada 2:** Eu venho de bicicleta e se preciso resolver alguma coisa no centro vou de ônibus.

**Eloina:** E passa ônibus lá perto?

**Entrevistada 2:** Passa perto, ele não é muito longe não. Dá o que? Uns cinco minutinhos da minha casa até lá, que é de uma em uma hora, de segunda a sexta, final de semana não tem horário. Ontem mesmo, foi um dia que perdi o ônibus, ou ele atrasou ou passou mais cedo. Eu cheguei 16:27h no ponto, eu entrei no ônibus às 17:15h.

**Eloina:** E se você perde o ônibus de lá, qual o outro local mais próximo?

**Entrevistada 2:** O da pista.

**Eloina:** Você vê crianças brincando na rua lá?

**Entrevistada 2:** Tem bastante. Eu que sou medrosa e não deixo.

**Eloina:** Onde normalmente você compra comida?

**Entrevistada 2:** No Atacadão.

**Eloina:** Tem alguma coisa lá perto para comprar?

**Entrevistada 2:** Tem o mercadinho que eles fizeram lá dentro mesmo, mas eu prefiro ir no Atacadão. porque lá é bem mais caro.

**Eloina:** Tem alguma coisa que você compra lá dentro do residencial?

**Entrevistada 2:** Refrigerante, cigarro, ovo, carro do ovo que passa o dia inteiro, produto de limpeza passa também bastante, geralmente passa desde o produto de limpeza, legumes, ovo, a fruta, tem bastante opções que eles passam na porta.

**Eloina:** Você costuma receber visitas em casa? E você visita pessoas?

**Entrevistada 2:** Mais ou menos, meu pai vem me ver uma vez por mês, é muito difícil o pessoal ir por conta da minha rotina, sabe que é difícil de me achar em casa, mas fora isso meu pai vem uma vez por mês me ver. A minha mãe como mora no Olaria também sempre quando dá ela vem me ver, então não é frequente, mas sim. Não é frequente também eu visitar, mas quando dá, mas eu vou mais na casa da minha mãe.

**Eloina:** Você conhece pessoas de fora do residencial? Você acha que tem uma integração com o bairro Travessão?

**Entrevistada 2:** Fora do habitacional lá, eu só converso com o pessoal da escola. Porque antes daqui eu morava no Olaria, então eu não conhecia para o lado de cá.

**Eloina:** E lá dentro do residencial, é tranquilo a relação com seus vizinhos?

**Entrevistada 2:** Sim

**Eloina:** Tem alguma coisa que resolve todo mundo junto?

**Entrevistada 2:** Não, lá é cada um por si.

**Eloina:** Você já teve algum problema de convivência lá?

**Entrevistada 2:** Já. Melhor deixar em off. Foi um desentendimento com o vizinho em questão trabalho, meu marido trabalhava com ele e por ele não cumprir com a obrigação dele, que ele tinha feito com meu marido, ele acabou prejudicando e tirando da boca das minhas filhas, então teve um desentendimento que eles até saíram de lá, não moram mais lá.

**Eloina:** Tem alguma coisa que acontece lá dentro que você não concorda?

**Entrevistada 2:** Não.

**Eloina:** Você se sente segura morando lá?

**Entrevistada 2:** Assim, eu não tenho segurança em deixar minha filha ficar na rua, mas a minha casa nunca ninguém mexeu comigo. Então, a minha preocupação maior é ela estar na rua e passa uma polícia com tudo, passa um cara desse procurando alguém que quer matar e ela tá lá e acaba acontecendo algum acidente. Mas em relação à eu na minha casa, graças a Deus nunca ninguém mexeu comigo, meu marido já precisou ficar fora 3 meses fora de casa que ele precisou ir para Ribeirão Preto e eu não tinha o portão, era só o muro e nunca ninguém entrou, nunca ninguém mexeu.

**Eloina:** Você tem medo da polícia?

**Entrevistada 2:** Não, eu tenho mais medo das trocas de tiro. A polícia é difícil passar lá, eu tenho medo da guerra deles, entre os traficantes do que outra coisa.

**Eloina:** Você tem vontade de morar em outro lugar?

**Entrevistada 2:** Não.

**ANEXO F:** Entrevista com moradora e servidora da EMEF Prof.º Euclides Ferreira do Residencial Nova Caraguá I - 02/12/2021

**Eloina:** Você pode se apresentar? Fale seu nome, idade, onde trabalha e qual sua ocupação hoje (Seu nome e informações que contribuam para te reconhecer não serão divulgadas)

**Entrevistada 3:** Meu nome é *Maria*, eu tenho 44 anos, sou mãe de quatro filhos, tenho um relacionamento instável há vinte e seis anos. Então, eu tenho dois filhos maiores de idade hoje, em 2022, uma tem 22, uma tem 20 e dois que ainda são menores de 14 e 12 anos. Atualmente, só moram na residência os dois menores, eu e o meu esposo. Certo? Nós vivemos aqui em Caraguá já fazem 23 anos, bastante tempo, né? Que a gente mora aqui, aí durante esses anos vimos muitas transformações dentro da cidade. Eu já trabalhei no setor privado, mas agora sou funcionária pública fazem 7 anos que eu entrei no cargo público. E aí desde então a minha vida tem sido trabalhar em escola, cuidar de crianças e eu trabalho sempre perto de onde eu moro. O meu público de atendimento, as pessoas com quem me relaciono também fazem parte da comunidade ao qual eu trabalho, na escola, no lugar onde eu trabalho.

**Eloina:** Em qual dos empreendimentos você mora e desde que ano?

**Entrevistada 3:** Eu fui contemplada com uma casa no Nova Caraguá I do projeto Minha Casa Minha Vida em 2015. O processo, ele começou na verdade em 2012... não... em 2010 eu fiz a minha inscrição, eu já participava, na época eu não era funcionária pública. E na época a gente não tinha... a família não tinha muitas condições ... então, eu era uma pessoa que recebia Bolsa Família, eu tava no CRAS (Centro de Referência de Assistência Social). Eu tenho uma relação estável, mas eu sou mãe solteira. E aí 4 filhos, fiz a inscrição. E aí, todo o processo, de 2011 até novembro de 2014, foi feito o sorteio para contemplação da casa, aí eu recebi uma casinha aqui no condomínio, no início, bem comecinho do condomínio. São 10 ruas no condomínio eu moro na rua XXX mas é a XXX rua do Condomínio. Então, desde 2015 eu moro dentro desse condomínio Condomínio.

**Eloina:** Como foi o processo de cadastro?

**Entrevistada 3:** Eu fiz o cadastro no CRAS Sul. Eu tinha mudado para a região, já morava na cidade mas eu morava lá no centro, aí eu vim pro bairro, já faziam 4 meses que eu morava no bairro. Então, fui até o CRAS, já fazia parte do programa social na época do Bolsa Família, então já tinha todo um aparato para fazer a inserção. Aí quando fui fazer a minha inscrição para o sistema habitacional, colocaram e ainda me foi explicado que eram elencadas as prioridades para atendimento nesse programa social, era você ser idoso, estar desempregado, mãe solteira, número de filho. Então assim, as condições socioeconômicas que a gente apresentava no momento e na época, minha condição socioeconômica era muito difícil. Eu tinha as crianças nessa época, eu lembro bem, eu e meu marido estávamos empregados, então eu fazia muito serviços, bicos, limpeza, tipo diarista, ajudava alguém um dia

ganhava um trocadinho. E no fim do mês tinha o auxílio, do benefício social que era o que ajudava as crianças na época. E meu marido também trabalhando na parte de informática. Muitos serviços informais, nada fixo. Então, naquele momento eu já sabia que dentro dos critérios sociais, eu seria elencada, entre uma pessoa que estava cansando agora, também tava desempregado, mas era um casal novo e eu que já tinha quatro crianças, eu sempre seria prioridade na lista de receber de ser contemplada com a casa. Eu me lembro dessa situação no processo, até a questão de comprovação da renda, o estudo, mas foi tudo feito, no meu caso, eu falo assim, pode ser, não sei como aconteceu, mas no meu caso eu realmente vi lisura, eu não acredito que eu tirei a oportunidade de ninguém recebendo, sendo contemplada com essa casa na época, eu realmente, ainda hoje, apesar da condição de trabalhar, eu tenho trabalho, eu tenho salário, mas a gente não é rico, a gente se enquadra ainda dentro da situação, só não recebo mais o benefício, isso eu já abri mão, mas a gente ainda continua nessa situação que não é tudo isso.

**Eloina:** Você chegou a ir à (Secretaria) habitação em algum momento?

**Entrevistada 3:** Eu não precisei ir à Secretaria de Habitação. Por que como na época tava, o processo, eles separavam por bairros, então eles fizeram tipo mutirões de atendimento, então teve assistente social, teve o pessoal da prefeitura que também foram até ao CRAS e eles faziam o atendimento específico para isso. Muita fila, lógico, mas não por conta do sistema, por conta do que as pessoas geram. Quando você vai passar no processo seletivo assim as pessoas com menos instruções, ela sempre acha que ela tem que ser a primeira a chegar para ser a primeira a ser atendida e muitas vezes o primeiro acaba sendo o último, o antepenúltimo, nem sempre ele tava dentro do critério. Porque as pessoas não conheciam o critério de seleção. Então, na época foi feito aqui no bairro mesmo, eu não preciso ir até a secretaria. Nenhum momento eu fui até a prefeitura ou participei de processos dentro dos trâmites municipais, foi mesmo no enquadramento social, foi tudo feito pelo CRAS mesmo. **Eloina:** Então você acredita que por você ter sido contemplada pelo programa te auxiliou em uma autonomia social? Assim, você se sentiu mais estável?

**Entrevistada 3:** Na época o que eu mais precisava era estabilidade Elô. Porque aí a gente vai fazer um comparativo, você vai ter dentro do seu trabalho, acredito que você vai ter assim, a questão familiar. Então você tem mães que são responsáveis pela família e que precisam trabalhar, e um monte de coisa e naquela época toda vez que eu ia procurar emprego, meu currículo sempre foi muito bom, eu era uma pessoa apta a estar naquele cargo, só que tinha quatro coisas que atrapalhavam a minha seleção. Sempre foi um problema, então assim, tirando o tanto que a gente era mulher, então já ganhei uma vaga porque sou mulher então oba vou poder trabalhar no lugar que só homem trabalha, mas aí quando passava a ficha, chegava lá quatro crianças, na época todos eram menores, então, eu não tinha trabalho. É muito engraçado quando a gente vê assim, a versão de atendimento, para o emprego quanto mais filhos você tem menos chance de trabalhar, para o programa social quanto mais filhos você tem mais você tem que ser assistido. Esse é o disparate entre o emprego e a habitação. Se você for fazer o cruzamento do que o programa atende, às vezes, eu precisava de uma casa porque... como eu falei antes então a gente tava

desempregado e quando eu fui contemplado com a minha casa a gente tava no processo de negociação com a casa que eu trabalhava. E aí a gente vai falar um pouco também sobre religião. Sobre o que a gente acredita, a minha religião é japonesa e eu morava numa casa alugada e o nome do dono da minha casa, Senhor *Hélio* e a minha religião é japonesa. Eu cheguei a ficar com três aluguéis atrasados, porque eu tinha que escolher, água, luz, comida para as crianças ou aluguel. Na época o aluguel era de R\$500,00. E eu não tinha. Então, às vezes eu trabalhava dois meses para conseguir pagar um. Aí meu esposo conseguiu um emprego, aí a gente começou a juntar o dinheiro e fazia assim: pagava o do mês que não tinha juros e ai ai negociando os que estavam atrás. Aí quando eu fui ver tinha cinco aluguéis para pagar, e esse senhor tinha todo direito de entrar com uma ordem de despejo. Poderia ter ido para rua e eu não fui né. E aí eu lembro que eu pedia muito, falava, conversava com meu esposo, as crianças, eu não conversava com ele porque eles não entendiam. Mas as pessoas com quem eu tinha contato, eu falava assim “gente olha, a gente se esmera, a gente faz as coisas, a gente não tá tirando nada de ninguém, mas que Deus Me Dê a permissão, que eu não tenho que sair dessa casa alugada para ir para um outro aluguel, para contrair dívida, que eu causar infelicidade para alguém, que eu tenha a permissão de ir para uma casa que seja minha.” E aí quando isso aconteceu, foi uma guinada na minha vida, porque assim, como falei, em janeiro de 2014 eu tinha sido convocada para trabalhar na prefeitura. Então, quando eu ia fazer quase um ano que eu tava trabalhando, mas ainda assim a minha renda ainda também não era suficiente, mesmo trabalhando, pelo número de crianças que eu tinha. Eu lembro que o salário era R\$912,00 para quem não tinha nenhuma renda... Nossa, eu tava no céu, eu já tinha um salário. Então, teoricamente, mesmo que eu tivesse que alugar uma casa novamente eu já saberia que eu teria uma estabilidade. O processo probatório dentro da prefeitura é outro... mas isso me deu um sossego de não ficar devendo e o valor que eu recebi, então naquela época eu lembro os R\$ 500 que pagava só de aluguel era o dinheiro que ia pagar a prestação da casa, pagava a conta de água, pagava conta de luz, e eu conseguia alimentar bem os meus filhos, nessa época, eu conseguia, mesmo que o meu marido não tivesse não conseguisse trabalho, o que demorou também, mas o que eu tava ganhando já ajudaria, porque o valor que ia ser que é debitado, no meu caso era 5% do meu salário, não seria maior que isso. Na época, eu peguei a prestação mais alta de R\$56, então era muito diferente do que eu tinha. Era essa condição trouxe sim ... a vizinhança é lógico que ... aí entra de novo, quando a gente vai falar a demanda que a gente atende, tem pessoas que são contempladas com essa situação e elas conseguem transformar, tem pessoas que demoram um tempo para conseguir. Porque as coisas vão acontecendo até estabilizar e tem outros que recebem uma casa mas elas não entendem, eu não tô falando só de bem material a transformação que aquilo pode mudar e aí a gente fala de pobreza de espírito. Porque na cabeça dela a pessoa fala assim “eu ganhei uma casa”. Eu não ganhei a minha! Tem quem não pague, eu não julgo quem não paga, têm quem nunca pagou, mas realmente o que que é isso te proporcionou? Me proporcionou a vontade de voltar a estudar, não consegui de novo porque as crianças eram pequenas, mas eu não pagava estudo, eu fazia um curso técnico pela Etec, gratuito, buscando melhoria para que eu pudesse melhorar profissionalmente, mas aí eu já não tinha tantas despesas com a moradia. Essa questão de não ter que ficar arcando com os custos de uma casa, ajudaram a vestir melhor as crianças, ajudaram proporcionar algumas condições de estudo, situações em que as crianças, às vezes, ficavam muito restritas, até passear a gente

conseguia, se divertia, fazia mais coisas em família, porque a segurança de que a casa é minha, ainda é minha responsabilidade, mas a casa é minha, tenho plena consciência que para eu perder essa moradia, nem se eu não pagasse, vai demorar muito, mas deitar, dormir e saber que o teto é seu, que você não deve para ninguém é transformador, assim, a inquietude que a gente quando a gente tá num lugar que não pertence a gente é muito ruim.

**Eloina:** Você teve algum contato direto com a Caixa Econômica Federal em algum momento, com o banco?

**Entrevistada 3:** Caixa Econômica Federal. Eu vi o gerente da Caixa, menina! Conheci o homem, no dia da entrega da casa, foi lá que ele passou, no ginásio, foi o único momento. E aí, outros funcionários também dentro do mutirão. Aconteceu dentro do ginásio, todo mundo esperando, casas marcadas não vão. Sei que você não quer expor, mas depois você corta. Então tava todo mundo no CIASE (Centro Integrado de Ações Sócio-Educativas), no ginásio, na quadra, um monte de cadeira, pessoas sendo chamadas, atendimento aos idosos, às prioridades. Aí roda uma roletinha, puxa o número de uma casa, puxa outra roletinha com o nome de uma pessoa, então “O João vai morar na casa 32, vem João!”. (Nesse momento há um relato pessoal, relacionado ao endereço da moradora e seus vizinhos ao qual não será descrito). Mas esse dia tinha sim (a presença da Caixa), eu só tive contato com as pessoas que tinham pessoas da Caixa nesse dia, mas o gerente se apresentou de maneira formal, cê pensa que tinham lá mil pessoas dentro do ginásio, então não foi um contato pessoal, não foi um contato particular, não foi uma situação assim. E depois de três anos, em 2019, depois de quatro anos, depois de muitos trâmites, que chegou o contrato da casa na minha mão, mas também no mesmo sistema. Fui convocado a comparecer na biblioteca, porque é do lado do CIASE, na Biblioteca Cecília Schmidt, tinha lá pessoas do banco. Mas era aquilo que te falei, ou eram funcionários do banco treinados, mas também que não era nenhuma coisa, só fala assim esse “aqui é o contato da sua casa, tá bem?” Daí é assim, “assina aqui, assina aqui, assina aqui”. Dentro das condições que foram colocadas, eu não sei da inadimplência, o que eu vi e também fui sem vergonha para ser sincera, eu sei que pro sistema para Caraguatatuba, na época, receber o projeto Minha Casa Minha Vida, um número X de casas o que deveria ter próximo a esse lugar: escola, hospital, um complexo para que atendesse aquela comunidade, então nós temos um CEI (Centro de Educação Infantil), uma escola e um ginásio. Prontos? Não. Eram para estar prontos quando? Se eu recebi a minha casa em 2015 o mais tardar em 2016 o complexo deveria estar pronto, certo? O complexo escolar até foi feito, porque era um critério sim, aí é a verba federal, então não teria, o condomínio não seria liberado, não seria liberado as casas das pessoas morarem se não tivesse escola para atender os moradores. Então, o quesito escola foi atendido, naquele primeiro momento, tanto que ele tem a EMEI, aqui a escola fundamental 1 e 2. Na época, para supostamente atender a demanda e teria aqui do lado. O hospital continuou devendo e o ginásio, o complexo poliesportivo esse nunca aconteceu. Então, todo mundo pagou mas também não recebeu. Feito tudo isso, aí tinha algumas outras questões, dentro desse condomínio tinha desconto na conta de luz, tarifa social, isso foi garantido durante algum tempo. Desconto na água, por tarifa social, mas aí a correlação que agora eles vem divulgando, hoje, a gente não consegue, primeiro porque a bandeira tá alta você tenta economizar a gente consegue, não sei o acontece, você não consegue uma família, só se não tiver nada

que ligue na tomada para gastar 170 watts de luz por mês. Porque quem tem celular hoje, gente, ligou o celular vc gasta 170 watts. Aí dentro desse critério da SABESP a gente não consegue mais se enquadrar, porque o valor da correlação, entre o valor para você ter o benefício e a meta que você tem que alcançar são muito discrepantes. Aí você teve essa assistência. E aí dentro do município, das taxas municipais, o que tinha sido colocado dentro do programa, uma parte foi atendida e outra não. Então a gente tinha uma gestão para receber o projeto, depois que recebeu manteve essa gestão durante um período, quando mudam de gestão, o critério você só pagará IPTU depois que você pagar a sua casa, então 5 anos de financiamento, após 5 anos começaria a pagar o IPTU. Essa regra foi quebrada. Mudou a gestão, valor retroativo, então todo mundo que hoje mora no condomínio... não é errado você pagar, mas em cinco anos, a gente pensa assim, para mim já houve uma mudança grande não vai me onerar tanto assim, pagar o IPTU, mas tem famílias que realmente não conseguiriam. O que é bom? A gente adquiriu um bem, um benefício, mas em contrapartida, a gente também tá adquirindo uma dívida com o município. E o município, no primeiro momento, concordou em não cobrar para poder ter depois esse valor, na metade do caminho ele muda a regra. E aí, todo mundo que se achava não devendo o IPTU, hoje temos 720 unidades devedoras, não que todo mundo deva, tem quem tá em dia, mas para as pessoas também entendimento, o que é melhor? Eu brigar para não pagar ou daqui a pouco eu vou ter que pagar mesmo. Então, tem pra quem não pese e tem pra quem pese, e daí começamos de novo as correlações, por que você recebeu, qual seu grau, aonde tá o seu patamar de renda, o que te faz falta ou não faz. De uma certa maneira, se a gente for pensar, eu não devo, eu consegui fazer negociação, mas e daí se a gente for pensar, quem não está conseguindo pagar a prestação e quem não paga o IPTU daqui a pouco ela acha que ela tem uma casa, mas na verdade ela vai ficar, ela vai perder, em algum momento essa pessoa vai deixar de ser assistida, porquê da mesma maneira que há um movimento para que não haja pobreza, para que seja uma alavanca na economia, para que as pessoas se sintam acolhidas, tenha sossego para criar os filhos, se você for ver, se a pessoa for começar entender como é o tributo, como realmente vai funcionar vida dela, a partir do momento que ela se torna proprietária de uma unidade habitacional, isso nunca foi explicado. As pessoas ficam sabendo aí aquela questão de boca a boca, o que que você faz? Aí começa a intriga de vizinho, aí uma pessoa não quer saber, pergunta pro outro que fez, aí é o caminho mais fácil né, quem se deu bem aqui? Quem que fez alguma coisa que se deu bem? Aí todo mundo quer o caminho mais fácil, ninguém quer entender como é o processo, o passo a passo. Quem nem "ah *Maria*, você conseguiu isenção? o que você fez?" a pessoa não quer saber como que vai lá e faz, ela quer a informação para já ir tentar fazer certinho, mas nesse caso, a situação do banco, a questão do acolhimento de como que a gente vai... do que ... não é o endividamento ... do que ... como esse processo realmente muda a vida da gente, porque a assim, direitos, deveres, tudo isso, se você for ver direitinho, alguns pontos, o que era social, o que era para passar mão para todo mundo se sentir bem, isso aconteceu. A assistente social, a movimentação, empresas terceirizadas fazendo uma movimentação para acolher as pessoas e as pessoas se sentirem dentro de uma comunidade. Tentar viver dentro de um condomínio, como poderia ser, isso aconteceu. Da parte financeira, parte burocrática do programa o atendimento sempre foi falho. E aí se você for buscar recurso ou informação com alguém a gente vai dar também, da mesma maneira, pessoas que não conhecem o projeto, "ah o que que faz quando chegar aqui alguém?", eu precisei, quando a gente não pagava o



IPTU, eu precisava provar da casa, alguma coisa, eu fui até a prefeitura, eu precisava de uma carta de declaração da prefeitura que eu tinha uma casa, que a casa era em Caraguatatuba ou que eu não tinha o número do imóvel, o imóvel não paga o IPTU, eu não tinha mais porque não era cobrado, mas eu tinha que ter a comprovação. Meu, ninguém sabia! Entendeu? É culpa do funcionário, do meu colega funcionário público que tá lá? Não, não é. Só que também não tinha nenhuma orientação, porque assim, é um serviço que aparece, uma coisa que nunca precisou, então a gente não sabe como é que faz, Problema de quem mora lá, se vira, procura em outro lugar, vê outra maneira de você comprovar que você mora, que o imóvel existe. E o que era pior, de novo a gente vem, a gente tá sempre casando o serviço por que? Porque como era uma Faculdade Federal, caía onde? Na burocracia, porque eu precisava apresentar documentos para uma instituição Federal comprovando sobre a moradia e a instituição municipal não sabia gerar o documento que a instituição federal precisava, e aí dentro de mais um processo, porque aí a minha filha ia fazer uma faculdade gratuita, e aí você bate de novo de frente com o que você tem, ao mesmo tempo, você fica com essa correlação, não é o que é gratuito não presta, um sistema não conversa com o outro, porque às vezes já existe um anterior, e aí você vai receber a gente cria sempre um novo projeto, a gente entra com uma situação nova, mas a gente esquece de ver o que que havia de regras antes, será que o que eu tô colocando aqui vai em algum momento divergir com alguma coisa que já existia? E aí a gente ficava meio sem chão, sabe? Porque aí você fica assim, ah eu sou dono da terra de ninguém, vamos imaginar assim, eu tenho, mas como que eu comprovo que eu sou dona? Porque aí também você não tem um carnê. Eu tentava colocar em débito automático a minha conta era uma burocracia, tudo era atrelado a você ter uma conta na Caixa Econômica. Durante muito tempo eu não consegui pagar minha prestação por débito automático porque eu não tinha uma conta vinculada no banco, no financiador, obrigatoriamente tinha que ser lá. Então, eu recebo por uma outra instituição, então todo mundo tinha que ir até uma lotérica, até algum lugar pagar essa conta. Ai de um ano pra cá quando inventaram o PIX, inventaram as cobranças pelo CPF, então aponta lá na minha conta aquele débito por conta do meu CPF. Então por conta disso eu consegui cadastrar a conta e agora ela vai em débito automático. Agora, nenhum mês eu fico devendo a prestação, porque aí a gente conseguiu conciliar, até para pagar a prestação da casa a gente tinha essa questão de burocracia porque aqui... outra coisa importante de você saber, dentro do plano não sei se é plano diretor, não sei como é que chama, aqui você tem o bairro, você tem serviços, aonde você mora tem serviço de correio. Eu, vou falar de boca cheia, eu moro no condomínio Severina Garrido, onde eu moro não é Condomínio Nova Caraguá I, é Condomínio Severina Garrido, não tem portaria porque as pessoas não conseguem viver em comunidade e não pagam condomínio, tem um síndico, que vamos combinar que não serve para nada, mas todos os serviços entram porque eles precisam do consumo, então é de uma outra maneira que a leitura é feita. Correio amor, não tem correio. Não recebo uma carta na minha casa, tudo que a gente precisa comprar, se você não tiver uma casa de outra pessoas ou um outro endereço, alguém de confiança para deixar a empresa de correios ela não entra dentro do condomínio. E aí, fica essa... engraçado é uma prestadora de serviço, trabalha dentro da cidade, eu sou cobrada do IPTU eu pago para ter serviços, para receber benefícios dentro do lugar que eu moro, recebo? Nem todos. Porque aí existe uma outra questão, que aí o Correio não pode entrar, porque aí o Correio entende que lá é um condomínio, que tem que ter uma portaria que tem que deixar as cartas de todo

mundo na portaria, aí você se vê frustrado porque aí você acha que você mora e que você vai conseguir fazer as coisas igual a todo mundo consegue fazer, porque o mercado, as empresas terceirizadas, todo mundo consegue alguém para levar as coisas na sua porta. Igual era antes que tudo chegava pelo serviço do correio a gente não consegue acessar essas cartas, porque a gente não tem acesso a esse tipo de serviço.

**Eloina:** Sobre o valor do condomínio, como funcionava essa questão? Como vocês se organizam?

**Entrevistada 3:** Então, quando a gente foi contemplado com as casas no início qual foi o acordo, existe uma conta, foi criada uma conta para o condomínio e todas as casas, todos os moradores, para receber a chave no dia da entrega da casa na cerimônia você tinha que tá com seu comprovante de depósito de R\$30 que era o valor do condomínio. E aí, seria eleito um síndico, em assembleia, dentro ... no início houve isso, foi feito o fundo de caixa, foi liberado, mas como tudo, tinha uma empresa terceirizada, uma pessoa esperta, moradores com boa vontade, moradores com má vontade, pessoas pobre de espírito, aí tinha pessoas que falavam ... aí começa as questões ... que gente que não tinha... que a prestação da casa, como falei para você existiu, tinha a gente pagava R\$20, tinha gente que pagava R\$12, tinha gente que pagava R\$36, 56, 58, quando a gente entrou a maior prestação era de R\$58, a nossa renda só poderia ser até, tinha um X, quanto que era? Era um salário. ai não lembro, era um salário de mil e pouco, a gente não poderia exceder a renda de R\$1600, acho que era isso, que eram dois salários na época, isso, meu salário era 900 e pouco, era mais ou menos isso..., mas você não poderia passar a renda, então eu lembro que a prestação mais cara que a gente teria, na época, lá dentro no condomínio seria de R\$60. Então quem não pagava nem R\$30 de prestação, acha que era um absurdo pagar R\$30 de condomínio. Mas eu falei, gente eu pagava R\$500 de aluguel, seria ridículo eu falar que não poderia pagar. Mas aí a questão estrutural, aí a gente entra em uma outra coisa, enquanto houve a intervenção de uma empresa, fizeram acontecer para tentar parecer, mas a gente cai na demanda de atendimento, público atendido. Pessoas pobres, pessoas extremamente pobres, pessoas extremamente pobres de dinheiro? Não, de espírito. Pessoas que apesar de estarem recebendo uma condição para melhorar de vida elas não se sentiam aptas a melhorar. Como elas estavam ganhando uma casa para quê que eu vou trabalhar pagar R\$30 para um condomínio, para meu vizinho ter um porteiro, para a gente ter uma quadra pro filho brincar, para a gente ter um condomínio bonito, pra gente ter segurança, porque a demanda de atendimento, as pessoas pobres, aí a gente entra em em questões sociais.

**Eloina:** Sobre a empresa terceirizada para gerir o empreendimento, quem contratou?

**Entrevistada 3:** Tudo faz parte da estrutura do programa, porque o programa.... porque o que que foi entregue....eu não sei como é que tá agora, mas se você for estudar um pouco mais agora, em alguns lugares são prédios, o outro residencial, que a gente tem aqui do lado, o Caraguá II ele já não foi entregue como condomínio fechado. Ele foi entregue um sistema habitacional, com ruas, tanto que lá as ruas mudaram de nome. Porque como foi enquadrado como um condomínio, foi criado um condomínio fechado, nós teríamos que viver como um domínio fechado. Então você vai ter regra de convivência dentro do condomínio, então você vai ter síndico, subsíndico, as

pessoas, assembleias... foi uma indicação, teve duas ou três, aí pelo preço, valor cobrado, foi indicado, mas como ela chegou lá, não me pergunte, eu não vi nenhum dos três orçamentos.

**Eloina:** Teve algum contato direto com a construtora MM?

**Entrevistada 3:** Eu precisei de uma vez mas eu desisti. Por conta do mal atendimento, minha porta estava errada, pedi para consertar, fizeram um conserto que não foi muito bom, e aí, achei melhor não usar. Eu só tentei de verdade... fiz um contato, mas aí, na época, tinha a empresa que era gerenciadora do condomínio, então o meu contato foi com a empresa, informei que minha unidade estava com problema na porta, eu tenho um desnível na calçada, mas isso não seria consertado, porque aquilo ali era assim mesmo, eu falei “pô, não é possível que seja assim”. Aí depois eles passaram colocando nas soleiras da porta, como tinha o desnível, quando chovia ia água pra dentro de casa, ai eles passaram colocando uma pedra de ardósia nas portas das nossas cozinhas, porque a lavanderia na planta original fica do lado da casa, aí então tem a lavanderia, o parapeito (beiral) é pequeno, então a gente não recebeu uma casa com estrutura nem de rufo nem de calha, diferente do outro condomínio, então choveu, a água vinha e a maioria das casas entrava água dentro. Aí a solução proposta pela construtora, pelo engenheiro maravilhoso, foi colocar um tapumezinho de ardósia, colocou na nossa soleira uma barrinha para a água não entrar. Esse foi o meu contato com a empresa, então visto o serviço maravilhoso que me seria prestado e o grau .... outra coisa tinha um empreiteiro lá, um responsável, era muito mal educado, pessoa grossa, então, a gente entra em um ponto, prefiro não julgar como que o cara tava lá, vamos fazer de conta que eu não sei como essas coisas acontecem. Então achei que o serviço ia ser muito ruim e nunca precisei. E as outras unidades que precisaram, toda vez, o que era o transtorno também, o banheiro deu defeito, pra eles fazerem a manutenção eu tenho que sair da unidade, então você tem a sua casa, você tem que ir morar em uma outra casa por um outro período, aí é o conserto do banheiro, o que você acha que vai levar uma semana demora 3 meses para fazer, então, você tem que sair da sua unidade, morar três meses em outra casa para o cara consertar um vazamento, arrumar uma parede da sua casa. Então, vendo o andamento de como funcionava o atendimento da empreiteira, como seria esse atendimento, eu preferi nunca mais precisar desse serviço. Eu pago para alguém mas não uso.

**Eloina:** Você chegou a fazer alguma modificação na casa?

**Entrevistada 3:** Fiz, construí uma lavanderia e um banheiro, lá no fundo. A gente tem 8 metros de frente, aí como a lavanderia é muito pequena, a gente tem um metro e meio, meio metro de cobertura (beiral) um tanque, então você vai lavar roupa chovia, máquina fica no tempo, então, casa com 6 pessoas aquilo ali não me atendia. Então no fundo do quintal, fiz um ranchinho com dois metros e meio. A lavanderia coberta, com tanque, máquina de lavar e mais um banheiro, porque um banheiro só não atende a necessidade de uma casa com tantas pessoas.

**Eloina:** Na época (quando recebeu a casa) a casa atendeu suas necessidades?

**Entrevistada 3:** A casa não atende minhas necessidades até hoje, ela não atende as necessidades, mas visando que pelos valores de aluguel que a gente pagaria poderia pagar muito mais e ter muito menos. Então, a gente se adequa, a gente enfia dois beliche no quarto, quatro crianças em um quarto, um casal do outro. E o espaço famílias, o convívio familiar, vamos combinar o que pobre gosta? de ficar empinhocado, o que pobre gosta, de pandemia, de ficar todo mundo engruvinhado no mesmo lugar, isolamento social, então assim, se a gente for falar em condição de estrutura e de espaço a casa não foi projetada para uma família que nem a minha é, a minha já era grande, mas ainda é menor que muitas famílias. Eu acredito sim, no máximo duas crianças, de preferência do mesmo sexo, para você não ter briga depois, não poderia ser um casal, porque é o que eu tenho agora. A Ana ela tá em casa, eu tô com um quarto sobrando, então eu tenho uma adolescente de 14 anos em um quarto com beliche e uma dormindo na sala, porque ela quer privacidade, ela não quer dividir com o irmão, menino. Então ao contrário da Bebel que você conhecia, a Isabel ela sempre quis os irmãos então ela agregou os irmãos, então para ela não tinha problema ter um monte de gente dormindo com ela. E quando ela foi crescendo, lógico também cresceu começou a precisar do espaço dela, logo a Isabel já tava saindo. A Ana não, é a menor, ela já chegou com um monte de gente, então o que ela quer? privacidade, coisa que ela nunca teve. Então, pra ela a casa não atende, ela quer ter o quarto dela, o canto dela, então ainda sim, mesmo estando melhor eu não consegui estruturar dentro da casa, fiz um empréstimo, me enfiei uma dívida para construir o muro, ter um isolamento, porque a planta, o projeto que a gente recebeu aqui é um projeto de casa americano, vamos combinar assim, cerquinha viva, você não precisava se isolar do vizinho. Só que a nossa cultura não permite que a gente viva assim, a gente não tem educação para viver assim, vendo o vizinho abrir a porta da cozinha e dar de cara com o outro vizinho, “Oi, bom dia vizinho”, a gente não tem educação pra isso. Então, por conta disso fechamento, ainda sim por conta da condição do trabalho consegui me endividar para construir um muro, aí agora depois de 6 anos eu consegui fechar totalmente. Então fechei o muro e consegui por o portão, que tras agora pra mim uma privacidade que antes eu não tinha.

**Eloina:** Você tem vontade de fazer modificações na casa ainda?

**Entrevistada 3:** Eu preciso fazer mais um quarto.

**Eloina:** Sobre problemas construtivos, além do problema da porta que você relatou que entrava água, teve outros? Trinca ou coisas assim..

**Entrevistada 3:** A minha casa não apresentou trinca, mas o telhado ele tem a cumeeira dele na divisão das duas casas, ele sempre apresenta goteira, tem uma falha lá em cima, isso também não tinha coragem de corrigir ainda.

**Eloina:** Com relação a onde você morava antes de conseguir a casa, você sentiu alguma diferença?

**Entrevistada 3:** Eu morava perto de pessoas com uma condição social diferente, uma classe social e uma instrução diferente. Eu morei na Rua Bertioga, no bairro do Travessão. Lá na rua da escola Alaor. E aí, as pessoas, o grau de

instrução das pessoas, a educação era diferente. E aí o que acontecia lá? tinha uma certa ligação entre os vizinhos, porque eu morava... eu era da casa alugada, mas tinha os proprietários de casa, então eles tinham uma relação boa, a minha vizinha do lado, troca de açúcar, troca de café, festa, bagunça, acolhimento, conversa boa, cuidado, não é cuidar da vida para falar mal, é um entendimento um acolhimento de vizinho, o meu filho brincava com os da Simone, com os da Nalva, se eu precisasse as crianças podiam ficar a Nalva, a Nalva se precisasse, as crianças tinham uma liberdade de brincar e era só brincadeira gostosa, brincadeira de rua, às vezes, eu não sou uma pessoa de ficar na porta, eu não fui criada assim, então a minha criação é: você trabalha eu chegar em casa para cuidar da minha vida, eu não tenho que ficar na porta, varrendo porta, cuidando da vida dos outros, aqui não tem nada para fazer, então minha criação sempre foi muito de dentro pra fora, mas se o vizinho precisasse tava ali. Quando eu me mudei para o condomínio, a primeira coisa que senti foi falta de acolhimento, apesar das pessoas tentarem se entrosar as pessoas, assim, então, os níveis sociais diferentes, o tipo de educação diferente, pessoas que grita muito, pessoa que xinga muito, pessoa que tudo se importa, então, no meu caso a situação não fui eu que fiz, mas eu entendo que foi uma necessidade. A nossa lavanderia era pequena, na época, a minha vizinha da casa XX conseguiu fazer um muro e tinha um vergalhão, uma ponta de vergalhão exposta, as crianças tinham que lavar roupa para mim, eu trabalhava das oito às cinco. O muro era, era muito alto, qual a ideia genial que as crianças tiveram, a gente tem um prego aqui na quina da casa e o muro da vizinha tem um vergalhão, “vamo passar um varal aqui de fora a fora, porque a gente vai por a roupa aqui e vai secar mais rápido, a mamãe vai ficar feliz”. E eu não passava no fundo do quintal para ver. Até que um me falaram que a mulher estava surtando porque a gente tinha feito um varal, na casa dela, e as crianças falaram que o varal tinha caído, mas que eles tinham colocado de novo. Eu sei que eu cheguei no sábado de manhã, eu precisava ir no dentista, uma situação particular muito ruim, a mulher chegou bufando falando que precisava falar comigo eu falei "perai que vou no dentista e já volto", mas eu já sabia do que se tratava, porque ela tinha escangalhado com as crianças na sexta-feira, mas falou um monte, falou um monte de porcaria, eu não vou falar nada, vou ficar quietinha, ela falou que vai me falar comigo no sábado, eu vou esperar essa Maria falar comigo no sábado. Mas as crianças falaram que ela falou um monte de bosta, ficou todo mundo olhando. Veio contar a situação pra mim e eu com classe, dei bom dia, daí falei “nossa querida, seu maior problema é esse? *João*, pega a faca e corta. Quando você precisar me manda mais de problemas desse, porque se esse é o maior problema da sua vida, pronto, ele não existe mais”. Então, para você ver a relação. As pessoas fazem tumultos por coisas muito pequenas, e aí quando as coisas são realmente graves, essa situação é caso de polícia. Os vizinhos se agredirem, já tem das pessoas se agredirem, brigarem entre eles, então assim, a vizinhança em si, realmente é uma peneira, não vou dizer que são ruins, não vou dizer que são bons, a gente vai construindo as relações, então hoje tenho uma relação boa com uns e tem outros que prefiro só dar bom dia. Não me misturo.

**Eloina:** E seus filhos, chegaram a brincar na rua?

**Entrevistada 3:** Dentro do condomínio a Isabel e o Caio eram maiores e não chegaram a brincar. A Ana e o Bruno, nos dois primeiros anos, brincavam um pouco. Depois que eles começaram a entender como as crianças agiam,

roubaram o chinelo, pegaram as coisas, eles são bastante seletivos. Meus filhos não brincam, eu não tenho ninguém de dentro do condomínio, hoje, alguns frequentam a minha casa porque sou a tia da escola, as crianças vão lá na minha casa por minha causa, mas não porque vão brincar com a Ana e o Bruno, porque conhecem eles. Eles não se relacionam com nenhuma das crianças da rua mais, porque as crianças, de verdade, ou tem uma má índole ou eles estão condicionados a ter a má índole, fazem coisas que não são do agrado dos meus filhos, então meus filhos não concordam com as coisas ou outro tipo de brincadeira que as crianças querem desenvolver, eles não gostam.

**Eloina:** E a questão da segurança?

**Entrevistada 3:** Lá? Sensacional, os mano, o PCC (batendo as mãos), lá dentro eu não posso me queixar, a gente vive numa condição que eu tenho eu tenho que escolher a quem eu vou dar bom dia, eu não vou virar as costas para a PM porque a PM me serve dentro de uma situação regular, mas não é a instituição federal, não é nenhuma autarquia que me serve, o que me serve dentro do condomínio é que existe sim uma regra lá dentro e a regra é determinada por pessoas que não estão dentro da lei, simples assim.

**Eloina:** Como é o acesso ao transporte público?

**Entrevistada 3:** Uma bosta, primeiro que não entra ônibus. A empresa que atende só passa na porta, a gente tem uma linha de ônibus, horários ruins, no meu caso não uso mais transporte público, porque eu tenho uma deficiência, tenho uma questão de problema de coluna, e eu, calçamento ponto de ônibus, atendimento, é tudo ruim, porque se você, por exemplo, se eu você pegar o ônibus, num exemplo simples, o condomínio da Rua 10 até a portaria, até o ponto de ônibus é 1 km e meio dentro do condomínio, só isso. Então o ônibus deixa você a 1 km da sua casa dentro da maior distância que a gente tem. Da entrada do condomínio até a última dá um quilômetro e meio. Se eu não conseguir pegar o ônibus na porta do condomínio, eu tenho que andar mais um quilômetro para não depender da linha que passa aqui, porque não adianta eu andar até aqui a porta da escola para esperar um ônibus que já perdi lá em cima, então eu tenho que andar até a Milclean, então eu ando dois quilômetros e meio para pegar um ônibus. Se eu perder o que passa na porta da minha casa.

**Eloina:** Onde você normalmente compra alimentos, coisas básicas do dia a dia?

**Entrevistada 3:** Assim, transporte, carro não tenho. Eu sempre busquei o mercadinho mais próximo, então a gente tem o açougueiro de plantão que é o mercado próximo que cobra caro, é um lugar de bairro, a gente entende uma necessidade mas ele é muito carreiro. Então porque que você compra aqui? Porque eu não tenho como ir em outro lugar. Dentro do condomínio o que a gente tem hoje, não poderia haver comércio dentro do condomínio, isso era uma regra também, o que tem lá são casas residenciais, não pode ter comércio. Mas amor eu só não consigo comprar dentro do condomínio brinquedo adulto, o resto de um tudo. Mas tem mercearia, tem padaria, tem adega, tem gente que vende geladinho, tem muito comércio informal. Todo mundo tem maquininha, mas isso não quer

dizer que você tem um CNPJ, que você é um empreendedor. Mas, também tem essa transformação dentro do condomínio, muita gente não consegue sair, ou não consegue emprego, se transforma num dono de alguma coisinha, tem um miojinho, tem um macarrãozinho, atende a necessidade de alguém. Então, muitas casas estão conseguindo agora as pessoas faz um pouquinho, reforma e faz um pontinho comercial ou um salão de beleza, uma mercearia, todo mundo têm, muitos lugares têm sido transformados lá dentro dessa maneira. Então, deixaram de ser só a casa moradia para se tornar pontos comerciais.

**Eloina:** Voltando a um ponto que você trouxe anteriormente, você acredita que tem algum fator que motivou a organização do crime dentro do domínio?

**Entrevistada 3:** A partir do momento que as casas foram separadas, que houve uma mudança, que quem tinha um domínio, mas abriu-se uma casa.. o que aconteceu também, muita gente foi contemplada e não apareceu para receber, casa vazia, alguém invadiu, certo? Eu tirei as vezes o domínio, porque assim, se a gente for pensar como leigo, como cidadão, a gente não sabe quem é o cara que manda. Dificilmente a gente sabe. Só que teve muita gente que veio, que foi deslocada, que já trabalhava com isso. Ou eram usuários, ou já conheciam, já eram da adjacentes. Porque de uma certa maneira, teve gente que veio de longe, mas que também já teve, ou alguém tem passagem, ou alguém ficou... então, a seleção de qualquer maneira ninguém foi peneirar, puxar a capivara, quem tem parente que já cumpriu pena, quem tava envolvido. Então, já teve gente que veio preparado para a situação, só que aí tem o pessoal que manda, só que dentro deles, a hierarquia, a estrutura de organização deles é muito melhor que a estrutura pública.

**Eloina:** Você costuma receber visitas e fazer visitas?

**Entrevistada 3:** Não e sim. Eu recebo visita sim, minha mãe, parentes muito próximos, agora minha mãe e filhos agora, porque meus filhos não moram mais em casa então eles se tornaram visita. Amigos dificilmente, para dizer a verdade nesses 5 anos eu fiz umas 4 festas, para receber as pessoas. Primeiro porque os vizinhos ficam tomando conta da sua vida, as vezes eu não quero incomodar, como as undiades são muito fechadas, então eu tenho esse respeito, que ninguém é obrigado, não que eu não ouça música alta, eu ouço, mas chega um dado momento acho que a gente tem que respeitar o sono. É tudo muito coladinho, são duas casas, mas é como se a gente estivesse conversando aqui, tem vezes que a pessoa está conversando lá na casa dela e eu tô ouvindo o assunto do vizinho. Então, eu fico assim “ minha Nossa Senhora, vou ter que falar muito assim, porque se eu falar o vizinho vai ouvir”. Então, tem essa questão da falta de privacidade. Então dificilmente eu recebo pessoas lá, por uma questão assim, de achar que não vai acomodar bem, às vezes eu penso assim, se a pessoa gosta de você, às vezes, não é o local, porque assim minha casa tá sempre limpa, arrumada? Nunca. Tá sempre limpa, mas nunca tá arrumada. Porque ninguém quer arrumar, se eu estiver lá ela fica arrumada, se eu não estiver, que nem, eu tô trabalhando, ela vai estar uma bagunça, porque não é uma preocupação da criançada. Então, não é porque é pela casa, porque eu acho assim, o espaço não é legal para receber, a vizinhança não é legal para receber, aí às vezes, então, eu não recebo muito, ao contrário do pessoal que vem agora. Eu recebo pessoas de São José, Isabel e os amigos dela, o pessoal

vem pra cá, com outra história, porque a gente que é moradora a gente quer receber bem, o pessoal vem pra casa de praia eles precisam de um chuveiro para tomar banho e um lugar para encostar o corpo depois da praia. Então, para eles qualquer lugar tá valendo.

**Eloina:** Existe algum receio por parte das pessoas em visitar você?

**Entrevistada 3:** Algumas pessoas sim.

**Eloina:** Você já sentiu um certo preconceito quando você fala onde mora?

**Entrevistada 3:** Sempre e muitas vezes acontecia até aqui dentro da escola. Eu moro lá dentro e por não ficar tomando conta da vida, por exemplo, eu chegar aqui e alguém falar “nossa, mataram um lá dentro ontem né?”, eu falo “é mesmo?”. Então, quem tá fora tá sempre muito preocupado, tá sempre olhando muito lá pra dentro e eu estou lá dentro tô querendo é que desligar, porque o que acontece lá dentro pra de certa maneira não me afetar. Então na minha vivência, a minha relação com um lugar que eu moro, ela é contrária. Eu moro lá dentro, sei de muita coisa, assim, vou me inteirando aos poucos, mas muitas coisas assim que o pessoal gosta de ficar sabendo, ou por futrico, ou por necessidade, mas é bem essa questão “oh, mataram três lá dentro do condomínio, ontem a noite”, eu falo “é mesmo? onde”, a pessoa fala “ah, lá perto da sua casa na rua tal”, gente eu não tô sabendo de nada, moro lá dentro e não fico sabendo, o pessoal tá fora e tá todo mundo sabendo de tudo. Então, é nessa questão, eu perco ponto sempre, porque o negativo sempre tá indo antes de qualquer informação positiva que eu tenha para dar lá de dentro, que não é nenhuma, vamos combinar.

**Eloina:** Você acha que teve algum impacto da inserção desse condomínio dentro desse bairro que já existia? Existia o Travessão (bairro das proximidades) e o condomínio é inserido, tem uma integração entre esses dois ambientes?

**Entrevistada 3:** São distintos, o que houve foi um aumento populacional, um número maior de pessoas para você tentar viver em sociedade, porque elas vieram, muita gente que mora que veio de outro lugar com outro tipo de ideia, já eram pessoas ou que moravam...por exemplo, Jaraguazinho, pessoal tinha muito terreno invadido, morava na beira do rio, ou não pagava nada, então, ela veio, se você for pensar em custos econômicos pouco mudou. Pro município aumentou o honorário dele, porque ele teve que gerar mais emprego dentro da região para atender essa população. Mas, em contrapartida, essa população que veio pra cá, ela não foi uma geradora de melhoria pro lugar, muito pelo contrário, transformador, agregador, essa comunidade realmente ela não é. Você tem 720 unidades e eu falo para você porque eu sou uma delas, eu não faço esforço para melhorar onde eu estou, porque eu não quero mais. Porque no meu olhar não vale a pena, é remar contra a maré. O que eu faço é não piorar, eu ajo, ensino meus filhos, tenho uma conduta que não piore essa situação. Melhor, um vizinho outro que eu consiga conquistar, uma criança ou outra, aqui dentro da escola mesmo, dentro do meu trabalho, para não ficar pior, beleza. Agora mover um esforço, eu era conselheira do condomínio, mover esforços para mudar uma questão, para mudar uma situação, onde as pessoas não querem melhorar, isso não faço mais. Então, de verdade dentro do ponto de



um morador, essa comunidade, ela não é uma comunidade agregadora, não é que ela não será, mas neste momento, a conduta, a maneira como as pessoas veem, como elas enxergam um lugar que elas (inaudível)... esse condomínio, ele nunca vai melhorar esse lugar, ele nunca vai elevar isso daqui, porque eles não estão preparados para dar o braço e fazer crescer, o que eles querem que você semeie, molhe e que dê para eles pronto.

**Eloina:** E existe esse conselho (do condomínio) que você disse que foi conselheira?

**Entrevistada 3:** Graças a Deus, se tem eu não quero saber. Tem é um grupo de Whatsapp, um grupo do capeta, do qual eu faço parte, mas no momento já não estou mais me manifestando nele.

**Eloina:** Esse grupo tem todos os moradores?

**Entrevistada 3:** Não tem todos os moradores, porque em um primeiro momento começaram a fazer o seletivo, só poderia participar do grupo quem pagava condomínio, então ele não é um grupo que informa nada para os moradores, então ele é um grupo que quer saber quem paga condomínio. Aí mudaram a administração, aí agora que você é morador você pode ser membro do grupo.

**Eloina:** Quem administra o grupo?

**Entrevistada 3:** É a Keren. O Jorginho (atual síndico) nunca foi administrador desse grupo, porque esse grupo foi criado antes dele ser, antes do Jorge ser o síndico. Então ele foi inserido, mas não é de responsabilidade do síndico do condomínio esse grupo. A Keren é uma moradora, mas ela também estava atrelada, não sei qual é o serviço que ela tem na prefeitura e acabou com a parte do social, que aí acabou na época que tinha outra administração, ela que fazia ponte entre os moradores e administradora.

**Eloina:** Mas hoje qual é a organização interna que tem?

**Entrevistada 3:** Cada um manda no seu, se precisar de alguma coisa, temo Jorginho que bate no peito e fala que é síndico, devem ter 70 unidades que pagadoras, se não me engano o último levantamento ao qual participei eram 70 unidades pagadoras de condomínio e é da onde ele não tira o salário dele, mas eu também não sei pra onde vai esse dinheiro, porque como eu não estou pagando, não pago mais não tem nada que o condomínio me ofereça pra eu pagar o condomínio, então, eu não sei para onde vai esse dinheiro mais. Mas tem um síndico e quando dá algum BO, ou quando vai fazer alguma festa esse senhor se manifesta como tal.

**Eloina:** E a reunião de condomínio?

**Entrevistada 3:** Faz muito tempo que não ouço falar delas, até porque já era para esse síndico estar fora, mas como não tem eleição, não tem participação, não há interesse na comunidade... então assim, por exemplo, se 70 moradores decidirem que o Jorginho é bom esses 70 pagam o condomínio, então tem condomínio para esses 70 aí entendeu?

**Eloina:** Você sente vontade de morar em outro lugar? Se sim, por que?

**Entrevistada 3:** Sim. Na verdade, porque a primeira condição de morar nesse condomínio não é nem pelo bairro, é a questão econômica, eu poder sustentar, poder dar um lugar melhor, mudar de vizinhança é interessante, porque eu não quero que meus filhos continuem convivendo com pessoas que não pensam em uma estrutura melhor de vida, que não consigam viver em sociedade, que não seja de uma forma usurpando, sugando, extraindo o que não te pertence. De uma maneira ruim, entendeu? Não, não vejo assim, é muito ruim, em todos os lugares tem sim pessoas trabalhadoras, mas infelizmente no condomínio as coisas boas estão tão pouquinhos mesmo que a gente quase não consegue achar. Sabe, o cuidado que a gente tem. E de verdade, não acho que esse lugar, que essa vizinhança vá proporcionar para meus filhos uma vida saudável. Eu mesma não gosto, eu não gosto, porque assim, eu moro na praia eu tô muito longe da praia, não que eu queira morar na praia, mas eu queria ter uma vizinhança mais gostosa, alguém com quem eu conseguisse realmente conversar, um vizinho que eu quisesse por dentro da minha casa, ter a confiança que ele não vai sair... porque você perguntou o porquê não levar o vizinho dentro de casa, porque o vizinho sai de lá falando “nossa, você viu na casa dele tem dois computadores, um celular, uma geladeira, fogão, micro-ondas”, todo mundo fica sabendo o que tem na sua casa. E aí, essas pessoas começam a olhar o que tem lá dentro. Então, é o que eu falo, a vizinhança que eu tenho, eu acredito na (se refere aos vizinhos imediatos), eu conheço quem está ali em volta, mas eu também sei, tem quem se relaciona com pessoas boas, mas eu não vou ficar me misturando, porque eu tenho muito respeito pela pessoa, às vezes, assim, a política de boa vizinhança, você não me incomoda que eu não te incomodo, mas não é uma pessoa que quero ter dentro da minha casa.

**Eloina:** Tem uma coisa que não ficou clara no início que lembrei agora. Existem dois sorteios? Um que sorteia quem serão contemplados pela casa e o segundo para saber em qual unidade a pessoa ficará?

**Entrevistada 3:** Não, foi a mesma coisa. Para não falar assim, não foram cartas marcadas, por isso dois sorteios, é como se tivesse sido um bingo, então eu puxei a casa XX, aqui nessa roletinha são as 720 unidades, dentro dessa roleta tem 720 proprietários. Eu fui lá, eu quero morar na XX, não. Eu poderia ter ido morar na casa 720. Estavam já as 700 pessoas que tinham sido selecionadas pelo programa social, que já tinham passado por alguma escolha, ou pelo CRAS, ou pelo vereador, que ninguém sabe qual foi o critério usado, mas assim, mesmo que, aí de novo vai entrar em uma questão que eu não posso provar e você também não vai colocar isso no seu TCC, porque você não vai ter como provar. Setecentas e vinte unidades, 200 unidades para vereador, quantos vereadores nós temos na câmara? Nós temos 10. Então, você recebe 20, 20, 20, 20, então foram 200 casas, 10 vereadores, cada um tinha 20 casas para entregar para quem eles quisessem. Tem pessoa que mora lá dentro que precisa da casa? Claro que não. Tem pessoa que já proprietário de casa? Claro que sim. A pessoa mora na frente do Alaor e tem uma casa dentro do condomínio Nova Caraguá I? Claro que tem. Eu sei disso, eu vou ficar caçando encrenca com esse povo? Essa pessoa fez uma coisa que eu não gostei, foi o que eu falei, no momento, se a gente fosse pensar hoje, eu não deveria, não é que eu não deveria, eu mereço sim Elô, ter a casa. Eu atendia todos os critérios,

casado ou não, com marido, com renda, sem renda, não interessa, dentro do programa social atendia. Só que tem gente que tem propriedade sim e ainda tem uma casa aqui. Então esse filho da mãe tirou a oportunidade de alguém. E eu vou dizer mais, só que ele tirou e tem alguém que legalmente não deveria fazer isso e fez, então, eu não posso dar nome aos bois e eu não posso provar, mas eu sei quantas casas são e eu sei quem são moradores que foram contemplados por vereador. Vou mexer com isso? Melhor eu ficar quieta né? Melhor eu mexer com os amigos do tráfico que vão me dar muito mais rendimento na vida que a pomba do vereador que só vai trocar o nome de rua, que no máximo vai colocar meu nome ali, pronto, é isso que eu quero, não precisa, mas lá no ginásio para parecer, mas foi, não é que apareceu mas o que foi, você não escolheu a casa, o que aconteceu é que no critério dos 720 selecionados, eu fui pelo critério social - Cras, os outros 200 que entraram que era amigo que foram de costa quente lá, ninguém sabia qual casa ia morar. Então, tenho amigo de vereador que pegou a pior rua, pegou a 10, só que como uma pessoa que não tinha condição, como era meu caso, como uma pessoa já entrou na casa popular e em um ano a casa do cara tem muro, telhado, não sei o que, portão, aquelas coisas que ninguém tinha dinheiro para pagar e o cara já tinha. Por que o cara já tinha condição de fazer tudo aquilo? Se a pessoa, se todo mundo que entrou para dentro do condomínio era de baixa renda. Por que que um tinha e os outros 719 não? Mas não foi um só, vamos combinar que você sabe o que tinham 200 casas que foram as top de linha logo de cara, por que essas 200 pessoas realmente tinham? E teve algumas que surgiram depois, eu sou dono do PCC, mas deixa eu quieto aqui, você sabe que sou eu que mando, mas vou na maciota aqui e ninguém sabe quem eu sou, entendeu? Eu sou invisível, esse cara você passa na porta da casa dele e você não fala que ele é dono do negócio, você nem sabe quem é ele, você fala "nossa, a casa mais pobre da rua", mas você vai ver é o cara que manda lá dentro.

## **ANEXO G:** Entrevista com moradora do Residencial Nova Caraguá I - 05/12/2021

**Eloina:** Fale um pouco sobre desde de quando você e sua família estão aqui, o processo...

**Entrevistada 4:** Eu vim morar aqui em dezembro de 2014. Bom, a gente veio por necessidade para sair do aluguel, porque não tínhamos condições, aliás, nem para sair do aluguel, a gente já estava sem condições de pagar o aluguel, a gente tava no auxílio aluguel pago pela prefeitura, com as crianças todas estava complicado pagar a aluguel e a gente tava no auxílio, automaticamente eu já estava inscrita há muitos anos no programa. Aí, eu vim pra porque eu fui sorteada. Só que assim, ao contrário do que todo mundo diz que “ganha” a casinha que é dada a casinha, não é nada dado, tudo aqui é pago, como qualquer cidadão, como qualquer munícipe. Tudo pago! Você paga água, luz, condomínio, você paga a parcela da casa, então, assim, nada dado, é igual a qualquer outra pessoa que comprou um imóvel financiado que tem que pagar as parcelas, a única diferença é que estamos em grupo discriminado. Se você é um cidadão comum, você compra uma casa, você tem o direito de vender, de alugar, de trocar, de ceder, de fazer o que você bem entender porque você está pagando com seu dinheiro. Só que aqui, você compra, você paga com seu dinheiro, só que você não pode fazer nada. Você fica refém né? No caso não é nem a Caixa em si, mas é o que a população julga você, acha que por você ser baixa renda, por você não ter condição, você não é um cidadão igual a qualquer outro que compra um imóvel em outro lugar. Você é obrigado a ficar aqui o resto da sua vida, só isso, você não pode evoluir, você não pode ter vontade de querer vender e morar em outro lugar, em um lugar melhor, ou em uma casa maior por causa da quantidade de pessoas, não. Eles acham que você ganhou, entre aspas, não é ganhou porque você está pagando, você é obrigado a ficar aqui, o resto da sua vida. Então assim, a população baixa renda vamos jogar naquele espaço lá e deixa eles lá o resto da vida e deixa a sociedade, a alta sociedade, viver no resto da cidade. Porque se você disser que quer vender isso aqui, para morar em um lugar melhor, ou em uma casa maior que você tem muitos filhos e a casa tá pequena, nossa, você tá afetando todo mundo, ah imagina, porque é ingrata, porque tá cuspidando para o alto... eu já passei por isso, que eu não queria ter vindo pra cá mas eu não tinha condição de pagar aluguel, eu tinha que vir. Não tinha outra opção. E eu tenho 6 filhos, são dois quartos, olha quanta gente em uma casa só. Agora, eu tô pagando, como todo mundo, eu não ganhei, só que eu não tenho o direito de vender, eu tenho que ficar aqui, seja como for eu tenho que tá aqui. E eu já procurei isso até com advogados, pra poder explicar a situação, porque eu mesma como muita gente me sinto lesada no direito de ir e vir, porque estou pagando por algo que é meu e eu não posso fazer o que eu quero.

**Eloina:** Aqui tem casos de pessoas que já venderam, alugaram...

**Entrevistada 4:** Ter tem, todo o conjunto habitacional tem gente que vendeu, que alugou, teve gente que cedeu, de gente que saiu corrido daqui. Ou era morar aqui e perder a vida ou era ter a vida e sair daqui pra outro lugar, acontece. Com todo o tipo de casa aqui dentro, inclusive tem gente que tem casa, nessa rua mesmo, tem pessoa

que tem casa no conjunto habitacional lá do Pereque na hora que viu que foi sorteado para entrar aqui passou a casa para o nome de um filho e veio pra cá para não perder dos dois lados. Só que tudo é bem (criança começa a chorar) ... complicado. Tem muita gente que é casado, mas não é caso totalmente, no papel, e diz que é solteiro e tem gente que o marido tem casa em outro lugar, então, tem de um tudo aqui dentro. Se for vasculhar, se for adentro mesmo, vai descobrir muita coisa, porque muita gente entrou por indicação de vereador, por padrinho político, tem gente que é parente de quem tá dentro da política. Então, o que eu sinto, ao meu ver, é que tão querendo fazer uma limpeza, entre aspas, para tirar os que entraram apadrinhados pelo pessoal antigo para entrar agora os que estão apadrinhados pelos de agora no governo. Porque assim, (criança volta a chorar) fulano de tal era vereador, colocou lá 10 pessoas dele aqui dentro, não tá mais no cargo, agora o outro que tá lá quer colocar as 10 dele no lugar dos outros, porque aqui tem de um tudo, como em qualquer outro lugar. E aí? Quem fica lesado? Fica lesado a gente que é obrigado a morar aqui e não tem condição igual eu, então não tem como. Aí, eu tenho 6 crianças, não tem como eu trabalhar, não tem escola em período integral, a única escola que tinha período integral tirou, não tem mais a escola período integral, com quem vou deixar meus filhos? Eu vou pagar alguém para cuidar de 6 crianças, eu vou ganhar para pagar alguém para olhar. Tá tudo muito caro, se você trabalhar, você não vence pagar conta, se sustentar e pagar alguém ainda para olhar a criança. Aí, meu marido vai, eu tenho 6 crianças em escolas diferentes e horários diferentes, como vou fazer para levar todo mundo? Se eu não for, o conselho vem em cima de mim porque não estou levando para a escola. Então assim, as pessoas apedrejam muito a gente que tá aqui, mas não vive nossa realidade, não sabe o que é viver aqui, o que é estar aqui. Não é assim, caiu do céu, a pessoa tem uma casa linda e maravilhosa, ganhou, não paga nada, tudo de graça e tá reclamando, não é isso. Essa não é a realidade aqui, a vida das pessoas aqui é difícil, muita gente é discriminada por morar aqui, se você for no centro da cidade com seus currículos com o endereço daqui do Nova Caraguá I tem gente que dispensa porque você mora aqui. Diz que aqui é favela, que é lugar de tráfico, que aqui só tem bandido, só tem porta de cadeeiro, é assim que é visado o conjunto habitacional. Então a nossa vida é muito complicada, não é fácil. Aí eles viram pra você e "oh, você não pode ter um comércio", você não tem emprego, mas não pode ter comércio na sua casa, aí você vai viver do que? Aí, você vai viver do Bolsa Família que agora é o Renda Brasil, "mas é acomodada, encostado, porque vive mamando no governo e não faz nada da vida". Essa é a nossa realidade, então eu acho assim, eu já reclamei diversas vezes, muitas vezes, naquele WhatsApp da prefeitura, já expus essa situação que a gente tá vivendo aqui, mas assim, não fui ouvida (criança chorando, ela vai procurar algum objeto) ... Aí se você for ver aquele caderninho que é o contrato da casa, diz o que? Que você não pode transformar o imóvel em comércio e não residir no imóvel, isso não pode, você não pode pegar o imóvel e fazer um comércio aqui e morar em outro lugar, isso não pode. Mas, você morar na sua casa, ser uma casa residencial e ter um comércio a parte, não diz nada sobre isso. Então o pessoal confunde muito, porque aqui não tem um morador aqui dentro que fez comércio da casa e saiu daqui e só usa como comercial. (criança conversando) Não tem um morador aqui fez comercio e saiu daqui todo mundo mora aqui dentro e fez suas coisas para ter uma renda, porque se não, não vive. Se você não tiver uma renda, mesmo que você tenha o auxílio do governo, mesmo que você tenha a sua cesta básica no CRAS, como é que faz com fralda, com o produto de limpeza, de higiene pessoal? A

criança precisa de uma roupa para ir para escola, de um sapato, precisa de uma mistura, isso não vem na cesta básica. Então, a nossa vida é puxada aqui, é difícil ser morador de casinha. A gente é discriminado pela alta sociedade pra trabalhar, porque mora aqui, e é atingido pela baixa sociedade que não conseguiu ser sorteado e ainda quer criticar para puxar o tapete, para fazer perder e entrar no lugar, então a gente é atacado por todos os lados.

**Eloina:** Você foi falando muitas coisas interessantes que já eram minhas dúvidas, só tenho mais uma. Vocês tiveram algum contato direto com a Caixa?

**Entrevistada 4:** Então, a princípio o primeiro contato é com a assistente social, você é assistido pela assistente social, seu contato é com ela, aí sua documentação vai pra habitação, aí é selecionado e tudo, quando tem o dia do sorteio da chamada e tudo, aí tem a reunião com o pessoal da Caixa, só que assim, você assina um contrato sem ler, você assina às cegas, porque são muitas folhas, são muitas famílias, então você tem que fazer tudo rapidinho, te chamou você vai e não lê nada! Eles só vão fazendo X e você assinando aquele monte de folha e você nem sabe o que está assinando, é dessa forma. Você vai ter tempo de ler quando te entregarem o livrinho, o manual, que você vai na sua casa e vai ter tempo de ler aquele monte de coisa, mas antes disso, você assina às cegas, você não sabe ao certo o que você está assinando. Assinou tudo ... aí o que acontece, você assina aquele contrato às cegas e aí vai tendo as reuniões, têm a reunião sindical com o pessoal que vai ser síndico, tem a reunião com a Caixa. Teve a última reunião aqui, se não me engano mais ou menos na metade de 2018 teve a última reunião com o pessoal da Caixa aqui, que foi onde a equipe veio e falou “oh, gente”, porque estava muita perturbação com esse negócio de venda de casa e fiscalização em cima e o pessoal já estava ficando nervoso com essa situação, aí eles vieram, de tanto reclamarem ligar lá na Caixa, pessoal ficar cobrando, eles vieram, eles falaram o seguinte “oh, segura 10 anos, passou os 10 anos, terminou o contrato de habitação que foi pago, vocês fazem o que vocês quiserem, vocês vendem, vocês alugam, fazem o que bem entender da casa, porque aí é de vocês, se vocês terminarem de pagar”. Foi o que foi passado ali, só que assim, eles falaram isso pra gente ali, não veio nada por escrito, não veio nada documentado nos dizendo isso, deve ter alguma cláusula sim dentro do contrato, o contrato é enorme, tem que ser uma pessoa que entenda daquilo ali pra tá entendendo aquilo ali. Então, eu não sei o que foi dito lá, se pode ser escrito, mas foi o que foi passado para nós. Se passou os 10 anos, faltou o que? dois anos e meio, um pouco mais de dois anos e meio para terminar o contrato, passou esse contrato aí eles falam que pode fazer o que bem entender, mas se pode, a gente não sabe.

**Eloina:** A questão do síndico aqui, funciona? Tem essas reuniões?

**Entrevistada 4:** Então, eu não tô sabendo. Não estou a par de reunião, não foi publicado nada. Eu vejo muito aquele caminhão cata treco da prefeitura catando entulho, os varredores varrendo, o pessoal do PEAD quando vem cortar grama, eu vejo o pessoal aqui arrumando tudo, mas assim, reunião de síndico, de condomínio, não.

**Eloina:** E aqueles cursos da prefeitura, você ficou sabendo de alguma coisa? Conhece alguém que fez?

**Entrevistada:** Nada. Não conheço.

**ANEXO H:** Entrevista com moradora do Residencial Nova Caraguá I - 05/12/2021

Importante destacar que antes da entrevista a mesma informou que não falaria sobre o tráfico.

**Eloina:** Primeiro fale um pouco sobre você, sua família...

**Entrevistada 5:** Olha, no momento, eu moro sozinha, meu esposo está recluso, meus filhos já estão casados. Então, no momento, eu estou em situação de morar sozinha. Não quer dizer que meu contexto familiar só se resume em mim. Tem eu e meu esposo.

**Eloina:** Quando você veio para cá?

**Entrevistada 5:** Eu fui sorteada no final de 2014, foi quando entregaram as chaves deste conjunto habitacional, foi quando eu vim para morar aqui, então vai para 7 anos.

**Eloina:** E na época era só você e seu esposo?

**Entrevistada 5:** Não. Na época era eu, meus filhos e meu esposo. Aí meus filhos casaram.

**Eloina:** Quantos filhos a senhora tem?

**Entrevistada 5:** Tenho 3 filhos.

**Eloina:** E como foi o processo de conseguir a casa?

**Entrevistada 5:** Eu entrei no programa habitacional porque eu já fazia parte do Bolsa Família, já fazia parte da questão social de pessoas de baixa renda. Fiz a inscrição, havia alguns critérios aos quais eu me encaixava e foi no qual eu fui selecionada.

**Eloina:** E onde você morava antes?

**Entrevistada 5:** Eu morava em um bairro de aluguel, em um bairro fora daqui, desse lado da cidade. Eu fui deslocada pra esse lado da cidade, o que mudou o contexto de muitas pessoas, inclusive o meu.

**Eloina:** E qual era o bairro que você morava?

**Entrevistada 5:** No Porto Novo.

**Eloina:** E você sentiu muita diferença quando veio para cá? Você pode falar um pouco sobre quais foram as diferenças?



**Entrevistada 5:** Sim. A diferença assim, porque a gente veio para cá não por uma escolha de lugar, nós fomos contemplados em um financiamento, nós não ganhamos nada. Só que um desses critérios, era assim, a localidade foi escolhida pelo Governo. Então assim, no meu caso, o que mudou? Ficou longe porque na época não tinha a questão de saúde, UPA. Pra mim, como adulta, ficou mais longe de médico, longe de mercado, no entanto até hoje existe essa precariedade, houve adaptação com algumas pessoas aqui dentro, as portinhas abertinhas para nos ajudar nessa questão, e se ajudarem. Mas assim, tudo ficou um pouco longe. Então, essa questão, a dificuldade de locomoção ela foi algo que foi mais dificultoso. Eu digo para mim locomoção, mas assim, no geral aqui, crianças, escola, mudou o contexto todo, médico, porque nos fomos encaminhados para um outro setor de saúde, ao qual não eram os médicos que a gente já ia. Então, nessa parte foi muito complicado.

**Eloina:** E o transporte público aqui?

**Entrevistada 5:** Olha, o transporte público pra nós nessa região ele não é um transporte que possa se dizer de excelência. É uma única linha que não abrange a população daqui, com espaço de hora longo. Então, assim, prejudica, porque quem trabalha, por exemplo, no Centro, que nós não estamos perto do Centro, quem tem que se locomover sofre muito com isso. Muito mesmo, então eu não falo que é um transporte, que o transporte público é para nós que ele seja de excelência. Não, ele é um transporte ruim.

**Eloina:** Você chegou a fazer adaptações da sua casa?

**Entrevistada 5:** Fiz. Fiz aqui no fundo porque o meu esposo doente, recluso e doente, com cancer, eu com problema de saúde também, eu tive que adaptar o ambiente à situação e o que é proposto para nós, porque emprego, super precário, e questão de saúde também é complicado, então eu tive que me adaptar e abrir uma portinha aqui no fundo para eu estar vendendo, para estar podendo me manter.

**Eloina:** Isso é desde quando?

**Entrevistada 5:** Olha, vai pra dois anos.

**Eloina:** Desde o início da pandemia.

**Entrevistada 5:** Sim, porque a pandemia ela veio de uma forma pra nós, daqui do condomínio, muito precária... a pandemia rebateu para nós de uma forma muito violenta porque nós, a maioria aqui é trabalho braçal, ou que nem o meu trabalho, que lhe dá muito com o público e com outras pessoas, que é desde faxina ou eu, com vendas, que lhe dá diretamente com o ser humano e nós não temos outra forma, então, a gente teve que enfrentar, teve que enfrentar de coração apertado, com muita dificuldade, toda essa questão. Mas, tive que abrir pra não passar necessidade, foi uma forma, um refúgio.

**Eloina:** Você teve algum contato direto com a Caixa? Porque a Caixa é responsável por “cuidar” do empreendimento...

**Entrevistada 5:** A Caixa na verdade fica na parte do financiamento, do compromisso que a gente tem de ter comprado uma casa financiada com subsídio, essa questão. A parte de cuidar fica com a parte social da cidade. A área social da cidade, se existe um projeto ou algo aqui, nunca vi. Não existe projeto aqui para as crianças, não existe projeto pros adolescentes, não existe nenhum de projeto. A única coisa que o CRAS, a questão social faz com a comunidade é você lá se inscrever, entrar para o Cadastro Único e o governo de alguma forma ou vim com serviço social, Bolsa Família, enfim, cesta básica, que também é uma luta grande porque a pessoa tem que ir lá, agora, existir projeto do governo aqui dentro pra cuidar das pessoas, questão educação, questão.. eu digo todo o contexto, não existe um projeto social aqui dentro, aqui nós somos... nós entramos aqui com quase 3.800 pessoas, mais ou menos, foi a contagem daqui, hoje, tem mais de 5 mil pessoas aqui dentro, no começo havia 600 crianças, hoje tem na base de 1.700 crianças aqui dentro, do qual não existe amparo nenhum do governo. O que o governo fez foi financiar, dar o subsídio entrar em contato com a Caixa Econômica e a Caixa Econômica receber e nós estamos aqui.

**Eloina:** E você teve algum problema construtivo na casa?

**Entrevistada 5:** Tive, entrei em contato com a Caixa porque tudo aqui tem uma data tá? A tomada dura 6 meses de garantia, o telhado... não é um contexto que o todo vale, tem uma garantia única e direta né? Entrei em contato com a Caixa, a Caixa contactou a construtora responsável que era, não sei se é ainda, a MM e veio fazer alguns reparos. Isso aconteceu.

**Eloina:** E foi com o quê que você problema?

**Entrevistada 5:** Eu tive problema quase em tudo, na verdade, porque essa casa na verdade parece que foi um projeto entregue muito às pressas, vamos entregar, tem prazos e assim, minha casa era um pouco refúgio, porque aqui é muito grande para as pessoas que trabalhavam, arrumavam, minha casa ficou tipo estação para estar de refúgio para o pessoal estar trabalhando, então assim, banheiro, cozinha, encanção, caixa de esgoto, telhado, iluminação, fio, grande parte de todo isso teve que ser arrumado tudo de novo.

**Eloina:** E a construtora arrumou tudo?

**Entrevistada 5:** A construtora, o que eu tive de problema, no meu caso, foi resolvido. Não digo que é um contexto geral aqui não tá? Mas no meu caso algumas coisas foram resolvidas sim.

**Eloina:** Certo, e como você entrou em contato com eles?

**Entrevistada 5:** Eu entrei em contato com eles... eu liguei para a Caixa Econômica, expliquei a situação, me informei sobre garantias e tal. E aí, o que eles fizeram? Entraram em contato com a construtora e ela veio até nós.

**Eloina:** E a questão da organização interna de vocês, sobre o síndico...

**Entrevistada 5:** Olha, sobre esse assunto eu não vou entrar nesse contexto de assunto, porque assim, é um assunto que abrange vários, algumas coisas que funcionou, outras que não funcionou, mas não funcionou porque também não teve um amparo que deveria para ter funcionado. Então, é assim ... não tem como entrar nesse contexto, essa é a grande verdade tá?

**Eloina:** Mas o amparo que você fala que não teve foi do que?

**Entrevistada 5:** Olha, o amparo que eu digo é uma questão do governo, porque o governo pegou pessoas de vários bairros, várias localidades, afinou em um local só e não é nós que estaríamos aptos a essa adaptação e sim o governo que tinha que vir com projetos social para que nós entendêssemos como tudo isso iria funcionar. Então assim, não houve por parte do governo esse amparo social, não houve. A Caixa no caso, eu tive alguns problemas, mas os problemas foram sanados, sobre a questão condomínio, sobre esse contexto de ser um condômino não ser um condômino, ser um bairro, não ser um bairro. Aqui, eu entendo, que o governo deveria ter vindo com uma estrutura melhor para nós, devia propor o que? Que nem o SENAI, você faz um curso para você aprender, para você lidar com isso, então nem é a questão da Caixa, é mais questão do governo né? A Caixa é financiadora, ela é responsável por uma construção, ela tá recebendo para isso, o governo através da Caixa recebe esse valor, mesmo com o subsídio. Agora, a questão... a escola ser longe, muitas crianças que mudaram de escola, mudaram todo o contexto de vida, educação, esportes, saúde, meios de sobreviver e ter uma vida rentável, um melhoramento para a família, planejamento familiar, nunca foi implantado para nós aqui, porque isso é sério, questão de saúde da mulher, toda essa questão, ela não foi implantada. Então, assim, o que dizer? Que nós temos uma casa, mas socialmente nós somos abandonados, sim, somos abandonados, porque isso não é um presente de Deus, isso é uma luta.

**Eloina:** Agora, para finalizar, não precisa entrar no assunto (sobre tráfico), que talvez entre, mas você se sente segura aqui hoje?

**Entrevistada 5:** Eu me sinto bem, eu me sinto segura porque conheço as pessoas. A gente como viemos, veio, até pela carência social, e pela carência financeira, as pessoas moram aqui, ficam aqui, a gente vai crescendo, vai passando o tempo a gente vai conhecendo filhos, enfim, todo mundo, então assim, eu não tenho problema nenhum com essa questão.



## **ANEXO I: Entrevista com moradora do Residencial Nova Caraguá I - 05/12/2021**

**Eloina:** Primeiro, fale um pouco sobre você, sua família, pessoas que moram com você, desde quando está aqui...

**Entrevistada 6:** Desde quando peguei a chave, 23 de dezembro de 2014, se não me engano, era quase natal, a gente até recebeu uma cestinha de natal.

**Eloina:** E como foi esse processo de conseguir a casa?

**Entrevistada 6:** Então, foi uma inscrição que foi feita na até mesmo pelo CRAS. E do nada eu tentei, foi uma questão de sorte. Mas o processo é bem complicado porque eles pedem bastante documentação, várias coisas e na época foi eu, minha filha, minhas duas filhas, pra poder conseguir. Eu acredito que pelo fato de eu ser pensionista, essas coisas, porque era uma fonte de garantia de pagamento.

**Eloina:** E aí você entrou como mãe solteira?

**Entrevistada 6:** Sim, até porque depois que eu fiquei casada essas coisas. Até hoje não casei no papel.

**Eloina:** Antes de você vir para cá você morava onde?

**Entrevistada 6:** Eu morava no Perequê Mirim.

**Eloina:** E você sentiu muita diferença de lá pra cá?

**Entrevistada 6:** Bastante, no começo foi um pouco difícil de ficar, porque onde eu morava tinha mais acesso à comércio, farmácia, mercado, ponto de ônibus, até porque uma das filhas estudava na ETEC São Sebastião, então era bom acesso para ir até lá. Pra cá ficou um pouco mais complicado na questão locomoção, porque tinha que ir até o Perequê para pegar o ônibus para São Sebastião pra poder estudar.

**Eloina:** Quantos anos suas filhas tinham?

**Entrevistada 6:** Elas eram novas, hoje uma já está formada, com 23 e a outra completou 18 anos agora.

**Eloina:** E você fez modificações na casa desde que está aqui?

**Entrevistada 6:** Fiz, foi pouca, mas eu fiz. Até para o nosso próprio conforto, porque não enchia de água. Lá atrás eu fiz uma área porque vinha muita água de lá pra cá, então molhava muito a máquina, essas coisas e acabei cobrindo a frente que também ajudou muito pra não estar entrando nada dentro da sala.

**Eloina:** Certo, e teve algum problema construtivo? Trinca...

**Entrevistada 6:** Não tive problema com isso até hoje. Com umidade, sim. Um pouco a gente teve, mas foi onde a gente conseguiu fazer essa melhoria na casa, na qual tirou bem a umidade da casa.

**Eloina:** Você falou um pouco sobre esses equipamentos públicos que você sentiu falta no início, como a UPA. Esses equipamentos foram inseridos aqui depois?

**Entrevistada 6:** Mas aí agora ficou mais fácil, eu mesma, já passei mal dentro de casa e fui andando. Porque é bem pertinho, aqui do lado. É um ponto positivo do ... porque tá bem aqui do ladinho né? Até mesmo o encaminhamento médico do posto de saúde, aqui também fica mais favorecido.

**Eloina:** E espaço de lazer?

**Entrevistada 6:** Então, a gente poderia ter a quadra (se referindo a quadra que não está terminada do CIDE), o salão de eventos ali que no começo, com tudo, a gente poderia até marcar um dia, data, essas coisas, para estar utilizando e fazendo um aniversário, que seja. Mas, hoje em dia, a gente não pode mais utilizar. Eu jamais deixaria a minha filha ou meu filho ficar nas quadras daqui. Meus sobrinhos quando vem aqui pra dentro de casa ficar comigo de vez em quando, eu cuido, não vou nem na rua com eles.

**Eloina:** Mas por qual motivo?

**Entrevistada 6:** Medo. Por conta de vandalismo, tráfico, essas coisas.

**Eloina:** Como é a organização aqui hoje dentro do condomínio? tem síndico? Como funciona?

**Entrevistada 6:** A gente tem uma parte com o síndico, assim, que ele tenta resolver as coisas pela prefeitura, porém, entretanto, o que já é da prefeitura comumente com a Caixa Econômica. Vira e meche ele pede um mutirão, porque, pra tirar a sujeira que a própria população coloca aos arredores do condomínio, mas em questão de síndico, essas coisas, eu não tenho muito a favorecer não, pra mim eu não tenho síndico aqui.

**Eloina:** A guarita funcionou durante algum tempo?

**Entrevistada 6:** Funcionou. A gente tinha que chegar na portaria ali e identificar a onde a gente entrava, qual era a casa que a gente tava indo.

**Eloina:** E isso durou até quando?

**Entrevistada 6:** Dois anos depois acabou. Não era esse o síndico, né? Era uma outra pessoa, era uma síndica na realidade, não sei se é de fato ou não, mas deu boatos um caso que todo dinheiro que ia ela embolsou.

**Eloina:** Você acha que por algum motivo isso está associado à intensificação do tráfico? Ou independente disso o tráfico já era atuante?

**Entrevistada 6:** Atuante. Eles estavam tentando né. Já estavam formando as coisinhas deles aqui, depois que ficou pior ainda. Dentro de um ano não tinha aí depois que começou a ter. Foi aos poucos, na realidade eles foram dominando, porque não tinha voz ativa. É o que eu falo, muitas vezes, a gente sabe que entra polícia aqui dentro porque tem fogos. A gente escuta os fogos “ih, entrou polícia”. Pronto. Mas quando eles querem atuar, eles atuam, quando eles não querem simplesmente passam e vão embora.

**Eloina:** E você se sente segura aqui hoje?

**Entrevistada 6:** Não posso dizer que não, mas eu também não posso dizer que sim. Porque às vezes dá medo de ter uma divergência entre eles, entendeu? e como já aconteceu uma vez, que a polícia entrou, deu problema aqui, soltaram bomba, os policiais soltaram bomba, então tava perigoso pra qualquer um estar na rua, então, mas nessa parte assim, questão de segurança, essas coisas, tem dia que tô segura, mas tem dia que não tô, depende do movimento, eles entram em guerra com eles mesmo.

**Eloina:** E sua convivência com os vizinhos?

**Entrevistada 6:** Graças a Deus. Minha vizinha aqui é “bom dia”, a gente não se vê, só se vê quando está varrendo rua, porque se você ver as ruas aí, a nossa a gente vive varrendo e tirando a sujeira, mas é só nesse momento, mas graças a Deus não tenho problema nenhum com eles.

**Eloina:** Você teve algum contato com a Caixa nesse processo de conseguir a casa, ou até mesmo agora?

**Entrevistada 6:** Diretamente, só quando eu assinei o papel. Mas eu tive que ir em São José, conversar com a Caixa.

**Eloina:** Por quê?

**Entrevistada 6:** Porque o síndico falava que se a gente não pagasse o condomínio a Caixa ia tirar nossa casa, só que o gerente que ele dava o nome era só em São José dos Campos. Sai com toda minha documentação daqui, fui até São José dos Campos, para eu ver quem era o gerente, passei por duas Caixas lá e não existe o gerente. Apresentei toda minha documentação lá, eles falaram que eu não devo nada, que era pra eu ver com a empresa terceirizada e a empresa terceirizada é só a conta dele.

**Eloina:** E qual o nome dessa empresa terceirizada?

**Entrevistada 6:** Não tem um nome. Porque se eu puder, vou tentar achar, mas não vai dar agora, mas eu tenho um canhotinho, aqui dentro tem um correio que é lá na frente (sala da administração, junto com o salão de festas), esse correio nós íamos lá, abrimos nossa caixinha de correio e pegava nossas correspondências. Hoje em dia não existe isso, vem tudo direto na casa dele (casa do síndico). Vamos supor que eu queira comprar alguma coisa pelo Mercado Livre, o Sedex que vai chegar em casa não vem pra casa, vai pra casa dele, se ele quiser ele recebe, se

ele não quiser ele não recebe. Então, nessa parte já é bem complicada, porque aqui eu não recebo nada, mas engraçado que nesse... algum tempo atrás, recebi um boleto do Bradesco, na caixinha do correio da minha casa, eu falei “mas o que eu tô devendo pro Bradesco?”, fui até ao Bradesco, o próprio Bradesco falou que era uma coisa timbrada até porque quando eles mandam alguma coisa pra gente eles mandam envelopado, e só estava um papelzinho normal, como se fosse uma conta de água e luz. E aqui a gente só recebe conta de água e luz na caixinha do correio, mais nada. O que a gente recebe é o coletor passando... o próprio banco da Caixa econômica falou que era terceirizado, que era pra eu ver onde era essa terceirização. Até hoje não consegui encontrar.



## **ANEXO J: Entrevista com moradora do Residencial Getuba por whatsapp - 07/12/2021**

**Entrevistada 7:** Essa casa até hoje dá problema, e ninguém me ajudou. Agora mesmo, o teto do meu banheiro tá pra cair. O piso do chão estourou tudo, até hoje essa casa dá problema, ninguém me ajudou, pedi ajuda, mas ninguém me ... vieram aqui, disseram que tinha que abrir um processo, não sei o que, continua a mesma coisa, as portas da casa aqui têm um dedo de distância. Não tem segurança nenhuma. E quando eu fiz isso aqui, fazem muitos anos, eu não lembro muito, mas quando eu achei que nem ia mais ganhar, fiz umas duas, três vezes, e um belo dia me falaram que eu tinha ganhado. Fiquei toda feliz, mas deu trabalho essa casa, até hoje dá trabalho.

**Eloina:** Você estava morando onde antes?

**Entrevistada 7:** Eu morava no aí no Jardim Tarumã, no Travessão. Eu morava aí. Nossa, se você ver minhas vizinhas, têm vizinha aqui que nem sabe esse *entre sol* que coloca aqui em cima da casa? Nem tem. Tem uma vizinha minha aqui que nem tem ... teve que desligar o *três sol* dela e ela nem pode deixar o registro dela aberto, se não ela entra dentro da casa dela e tá tudo alagada, a outra vizinha lá minha, o teto dela desceu tá uma bola, até hoje nunca arrumaram, tá até em processo ainda, ela pôs advogado e tudo, essas casas aqui, é casa só de ilusão, a gente demora uns 3, 4 dias, se a gente não paga eles ficam cobrando sabe? Tem gente que mora aqui e nunca pagou na vida e a gente que paga todo mês, quando demora 3 dias, só por Deus.

**Eloina:** Quem é que te liga? Esses problemas que você teve aí, em algum momento você conversou com a Caixa ou foi pela prefeitura?

**Entrevistada 7:** Não, não foi com a prefeitura não. Eu falava com a síndica e ligava, aí tinha processo, às vezes vinha aqui, dava na mesma coisa, daqui a pouquinho vinha outra pessoa, mas não resolviam nada, nada! E a gente falava com as pessoas, muito mal educada, atendia a gente muito mal educado... que direito que nós temos? Esse direito nós tínhamos que ter para o resto da vida é coisa... essas casas aqui minha filha é uma ilusão danada, fomos muito mal recebidos. Eu não fui na prefeitura não, foi diretamente ligando lá. Até hoje chove dentro da casa da gente, tem que fica pondo toalha, nossa. Quanto teto de banheiro caiu, forro da sala caiu já também, nas casas aqui também, nunca ninguém veio ver nada, ninguém veio, nossa, você tinha que ver. A Caixa não faz nada pela gente, é tudo ilusão que eles fazem, a gente assina uma ilusão. Só querem o dinheirinho da gente só.

**Eloina:** E quando você mudou para aí, você sentiu alguma diferença? Como é essa questão do transporte? Você mudou com quem para aí?

**Entrevistada 7:** Mudou eu e meu filho Igor. Ônibus aqui? Tinha que pegar lá na pista, demorava, demorava. Agora sim, tem dois ônibus, passa aqui de frente no condomínio, um que vai pro Massaguaçu, um que vem do Massaguaçu e vai até o Regional. Agora sim, tem ônibus, mas mesmo assim não passa no horário certo, eles demoram pra passar. Agora, eu moro aqui só, mas minha filha vai voltar a morar comigo dia 23 agora, vai vir embora, aí vai morar eu e minha filha Angelica. Meu filho Igor mora lá no Barranco.

**Eloina:** Você chegou a fazer alguma modificação na casa?

**Entrevistada 7:** Sim, coloquei muro, coloquei portão, eu fiz um galpão lá no fundo, tirei as duas janelas do quarto, abri tudo, deixei aberto os quartos para entrar para o galpão e um banheiro lá no fundo. E tudo cimentadinho, o chão, do lado de fora, no quintal, fiz muro, que eu era casada e ele me ajudou.

**Eloina:** Onde você faz compras normalmente?

**Entrevistada 7:** Eu pego uma cesta básica, mês sim, mês não. E quando vou fazer compra, vou lá na cidade que é mais encontra, porque aqui tudo caro as coisas, aqui muito caro as coisas, então vou até a cidade, vou lá no Semar, no Shibatinha, que eu não pago ônibus, eu sou auxílio acidente, eu tenho problema no pé, então não pago ônibus, então vou até a cidade, daí tenho que vir da cidade com táxi ou o Uber, ou o Táxi do mercado ou chamar o Uber. Melhor chamar uber que é mais barato, o táxi do mercado é muito, muito caro.

**Eloina:** E você costuma receber visita aí na sua casa? Você tem amizade com suas vizinhas aí do lado? Você conhece bastante gente aí do condomínio?

**Entrevistada 7:** Então, eu tenho o vizinho do lado direito, do lado esquerdo, o da frente, eu converso, assim, muito difícil eles virem na minha casa, só se eles vir pra me ajudar com alguma coisa ou falar alguma coisa, mas é muito difícil, ou eu faço uma comidinha e chamo eles, aí eles vem, entendeu? Só. E meus filhos que vem. E também tinha minha prima que vinha e parou de vir, porque nasceu mais um netinho dela, capaz que quando o netinho ficar maiorzinho ela voltar de novo, aí ela dormia aqui, vinha de sexta a noite e ia embora no domingo.

**Eloina:** E como funciona essa questão de ter um síndico?

**Entrevistada 7:** Eu acho bom e ela dá muita atenção pra gente né? Ela é uma síndica muito boa, ela dá muita atenção à gente. E se ela puder ajudar a gente, ela ajuda, sabe? Lá, ela é uma pessoa que corre atrás, muito esforçada, muito guerreira, dá pra ver que ela é uma mulher muito guerreira, ela gosta de ajudar, ela sempre está do lado da gente. É até bom as cartas ficarem lá, as caixinhas eles recebem pelo menos lá ninguém mexe né? e tem muita criança, você sabe que criança é arteira, mas eu acho bom deixar as coisas lá, tem vezes que chega encomenda, não tem ninguém na casa, eles pegam lá na frente. Então eu acho bom, acho ótimo.

**Eloina:** E lá no salão acontece alguma coisa? Vi que tinha uns computadores.

**Entrevistada 7:** Então, no salão tem a igreja, tem um professor que ensina, não sei o que ele ensina, lá tem muita coisa, as pessoas vão lá de graça, as criançada eles ensinam, eu não sei o quê que é porque eu não tenho filho pequeno, então eu não sei, mas quem tem filho pequeno leva lá. Eu vejo muito a criançada lá, eu não sei o que que ocorre no salão. Da igreja eu sei, às vezes quando eu passo lá tem os pastores falando.

**Eloina:** Você se sente segura aí?

**Entrevistada 7:** Pra falar a verdade aqui não tem segurança nenhuma essa casa. O que você fala dá pra ouvir do outro lado, essa casa é uma casa de mentira, é uma casa de papel pra falar a verdade. Aqui, segurança aqui não tem, mas aqui as pessoas umas respeitam as outras, eu durmo com minha porta aberta porque meus cachorros saem lá fora para fazer necessidade, eu só tranco o portão do corredor com cadeado, mas minha porta fica aberta, tanto faz, tanto de um lado quanto do outro, fica aberta. Aqui é seguro, um respeita o outro, um ajuda o outro. Se um gritar o outro ajuda, saí pra ver, porque sabe que mora sozinho, aqui um ajuda o outro, aqui não tem inimigo, aqui as pessoas são boas.

**Eloina:** Você está sabendo alguma coisa de um condomínio que vão colocar aí do lado, desses de gente rica?

**Entrevistada 7:** Quando eu vim morar pra cá, falaram sobre esse condomínio do lado, mas até agora ninguém mexeu nada, falaram desse condomínio, só falaram só, cada um comentou "ah vai haver o condomínio", mas até agora só comentário só, quando eu vim morar pra cá, vai fazer uns 7 anos.

