

# OS CASOS DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS BENJAMIN JOSÉ CARDOSO E CÉSAR SANTANA FILHO EM VIÇOSA/MG

**The Cases of the Benjamin José Cardoso and César Santana Filho Housing Complexes in Viçosa/MG**

**Gabriel Alencar Zeni<sup>1</sup>**  
**João Pedro dos Anjos Paixão<sup>2</sup>**

## Resumo

O presente trabalho tem como objetivo analisar o Conjunto Benjamin José Cardoso e o Conjunto César Santana Filho, ambos frutos da política pública do Programa Minha Casa Minha Vida na cidade de Viçosa/MG. Busca-se analisar os desafios da urbanização e a segregação socioespacial em projetos habitacionais destinados à população de baixa renda. O percurso escolhido foi a análise documental e a análise pós ocupação. Procura-se, assim, identificar se a escolha dessas áreas reflete interesses privados e como se dá o acesso dos moradores aos equipamentos públicos urbanos.

**Palavras-chave:** Programa Minha Casa Minha Vida. Diversidade. Segregação. Espaço.

## Abstract

The present study aims to analyze the Benjamin José Cardoso and César Santana Filho housing complexes, both products of the public policy under the Minha Casa Minha Vida Program in the city of Viçosa/MG. The objective is to examine the challenges of urbanization and socio-spatial segregation in housing projects designed for low-income populations. The chosen approach includes documentary analysis and post-occupancy evaluation. The study seeks to identify whether the selection of these areas reflects private interests and how residents access urban public facilities.

**Keywords:** Programa Minha Casa Minha Vida. Diversity. Segregation. Space.

<sup>1</sup> Graduado em Ciências Sociais pela Universidade Federal de Viçosa (2020). Tem experiência na área de Sociologia Política, com ênfase em Políticas Públicas. E-mail: zenigabriel1996@gmail.com

<sup>2</sup> Doutorando em Arquitetura e Urbanismo, com Mestrado em Geografia pela Universidade Federal de Viçosa. É graduado em Ciências Sociais pela Universidade Federal de Viçosa. E-mail: joao.anjos@ufv.br



Revista Alteridade, Montes Claros – MG, v. 7, n. 1, jan/jun.-2025.

Artigo submetido em: 18 de novembro de 2024.

Artigo aceito em: 23 de março de 2025.

p. 220-236. DOI: 10.46551/alt0701202515

## **Resumen**

El objetivo de este trabajo es analizar el Complejo Benjamin José Cardoso y el Complejo César Santana Filho, ambos resultado de la política pública del Programa Minha Casa Minha Vida en la ciudad de Viçosa/MG. El objetivo es analizar los retos de la urbanización y la segregación socioespacial en los proyectos de vivienda destinados a la población de bajos ingresos. La vía elegida fue el análisis documental y el análisis post-ocupación. El objetivo es identificar si la elección de estas áreas refleja intereses privados y cómo los residentes acceden a los equipamientos públicos urbanos.

**Palabras-clave:** Programa Minha Casa, Minha Vida. Diversidad. Segregación. Espacio.

## **Introdução**

A questão habitacional no Brasil, reconhecida como direito social pela Constituição de 1988, não garante, por si só, o acesso pleno à cidade. Conforme Lefebvre (1968), esse direito vai além do uso funcional da cidade, sendo coletivo e dialético, exigindo a interação entre moradores e espaço urbano para promover justiça e participação social. No entanto, políticas habitacionais, como o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), frequentemente localizam empreendimentos em áreas periféricas, como os conjuntos Benjamin José Cardoso e César Santana Filho em Viçosa/MG, reproduzindo desigualdades ao afastar moradores das áreas mais bem estruturadas.

Esses conjuntos habitacionais refletem a lógica da especulação imobiliária, apontada por Singer (1979), que realoca populações carentes para áreas menos valorizadas, frequentemente desprovidas de infraestrutura urbana e atenção do poder público. Além disso, conforme Harvey (1989), a gentrificação, impulsionada por políticas urbanas e investimentos de capital, transforma bairros depreciados em áreas valorizadas, deslocando populações de baixa renda; dessa forma, a equidade social é deixada de lado, acarretando segregação e desigualdades.

## **Metodologia**

Este estudo adota uma abordagem qualitativa, reconhecida por sua adequação ao estudo de fenômenos sociais e das complexas relações humanas em diferentes contextos (GODOY, 1995). Tal abordagem é especialmente apropriada para o objeto de análise, já que a coleta de dados foi realizada por meio de análise documental, um método que permite a “[...] a apreensão, compreensão e análise de documentos dos mais variados tipos” (SÁ-SILVA,

ALMEIDA e GUINDANI, 2009, p. 5). Essa técnica possibilita acessar fontes diversas, como legislações, atas de conselhos e outros registros oficiais relevantes à problemática investigada.

A análise documental foi a principal ferramenta metodológica, adequada para examinar o impacto das políticas públicas no que diz respeito a habitação e a segregação socioespacial de Viçosa/MG. Como aponta Cellard (2008) esse método “permite examinar criticamente os documentos para identificar e classificar informações que ajudem a responder à problemática proposta”. No caso deste trabalho, o foco recaiu sobre documentos tais como as Atas do Conselho Gestor do Fundo de Habitação de Interesse Social e as normativas municipais, os quais oferecem subsídios para entender as dinâmicas urbanas e sociais associadas ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), particularmente nos Conjuntos Habitacionais Benjamin José Cardoso e César Santana Filho.

Complementando a análise documental, foi realizada uma observação de campo nos Conjuntos anteriormente destacados. Segundo Minayo (2001), a observação direta enriquece as pesquisas qualitativas ao trazer uma perspectiva vivencial sobre os desafios e condições enfrentados pelos moradores. Essa abordagem permitiu identificar lacunas na infraestrutura local, como a escassez de equipamentos públicos, e compreender melhor as consequências da segregação urbana no cotidiano dos residentes.

A integração dessas estratégias atende ao princípio da triangulação de dados descrito por Yin (2015), que argumenta a combinação de diversas fontes de evidência fortalece a confiabilidade e a validade das conclusões em estudos qualitativos. Assim, a análise documental e a observação em campo foram utilizadas de forma complementar para desvendar nuances das políticas habitacionais em Viçosa, revelando como o PMCMV influencia os processos de exclusão e fragmentação espacial.

Por fim, ao combinar o exame de documentos oficiais com *insights* coletados em campo, a metodologia aplicada forneceu uma base sólida para uma análise crítica e aprofundada. Essa abordagem revelou as limitações e implicações das políticas públicas no contexto de Viçosa, contribuindo para o debate sobre habitação social e segregação socioespacial.

### **As políticas habitacionais brasileiras**

Vale ressaltar que o processo de urbanização brasileiro se deu de maneira tardia e

acelerada, o foco para tal dá-se, principalmente, pela industrialização, todavia, tal processo acarreta migração massiva dos campos para as cidades, uma vez que estas apareciam como locais de oportunidades de empregos, o que ocasiona um “[...] acelerado crescimento, levando à valorização do espaço e concentração populacional em determinadas áreas” (CAMPOS, 2014, p.13). Nesse contexto temos o maior empenho do Estado brasileiro com a questão habitacional, tendo seu início com os governos de Getúlio Vargas (1930-1954), movido, sobretudo, pelo ímpeto urbanizador e industrializador nacional, buscando inserir o Brasil dentro da lógica capitalista mundial, baseado em uma forte intervenção estatal.

Nesse contexto, o Estado “[...] passa a intervir tanto no processo de produção como no mercado de aluguel, abandonando a postura de deixar a questão da construção, comercialização, financiamento e locação habitacional às ‘livres forças do mercado’” (BONDUKI, 1994, p. 711). Dentre as medidas destaca-se o Decreto-Lei do Inquilinato, a criação dos Institutos de Aposentadoria e Previdência (IAPs) e da Fundação da Casa Popular, “[...] primeiro Órgão, de âmbito nacional, voltado exclusivamente para a provisão de residências às populações de pequeno poder aquisitivo” (AZEVEDO e ANDRADE, 2011, p.1).

Em 1964, a Lei nº 4.380 cria o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do Banco Nacional de Habitação (BNH), extinto em 1986 e sucedido pela Caixa Econômica Federal (CEF). A Resolução nº 11 de 03/09/1979 do BNH instituiu as Companhias de Habitação (COHABs), com a função de facilitar a aquisição e construção de moradias para famílias de baixa renda. Como destacam Azevedo e Andrade (2011) as COHABs, agentes do BNH no “mercado popular”, eram responsáveis pelos projetos habitacionais nos estados e municípios, enquanto as prefeituras se encarregavam da urbanização, incluindo o acesso viário, arruamento, meio-fio, e redes de água e esgoto.

Devido à crise inflacionário dos anos 1980 há o enfraquecimento das práticas do SFH, BNH e COHABs, redirecionado os investimentos habitacionais que, segundo Maricato (1987), voltam-se para os investimentos habitacionais para o mercado de alto poder aquisitivo e para obras de infraestrutura e grandes projetos nacionais, favorecendo a indústria da construção e os agentes imobiliários. O que temos então é uma fase tímida para as políticas habitacionais voltadas para a população de baixa renda. Nos anos 1990, surgem programas como o Pró-Moradia e O Habitar Brasil; em 1999, é lançado o Programa de Arrendamento Residencial (PAR).

A virada nas políticas habitacionais ocorre nos anos 2000, com a “[...] criação do Ministério das Cidades, em 2003, a aprovação da nova Política Nacional de Habitação (PNH) e a implementação da Lei Federal 11.124/05, que criou o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS)” (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2010, p. 11). Em 2009, o Plano Nacional de Habitação (PlanHab) é lançado como principal instrumento de implementação da nova PNH. Ainda em 2009, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) é criado como parte do Programa de Aceleração do Acrecimento (PAC), fortalecendo o setor da construção civil e gerando empregos. Através da Lei nº 11.977 (2009), O PMCMV é formalizado, também promovendo a regularização fundiária (BRASIL, 2009). Viçosa aderiu ao PMCMV em 2010; antes disso, o município não contou com políticas habitacionais voltadas para a população de baixa renda, dependendo de iniciativas privadas no sentido de pensar e produzir a ocupação do espaço urbano.

### **Programa Minhas Casa Minha Vida em Viçosa/MG**

Em Viçosa foram realizados três empreendimentos habitacionais. O Conjunto “Benjamin José Cardoso” (BJC), ou “Coelhas I”, inaugurado em 2011 com 132 casas, localizado entre o Bairro Santa Clara e a estrada dos Araújos. Em seguida, o Conjunto “César Santana Filho” (CSF), conhecido como “Sol Nascente” ou “Coelhas II”, conta com 123 casas e situa-se entre os bairros Vale do Sol e Nova Viçosa. O terceiro, Conjunto “Floresta”, próximo aos bairros Boa Vista e Vau Açu, é composto por cinco prédios de quatro andares, totalizando 80 apartamentos e entregue em 2012, assim como o CSF. O presente estudo focará nos dois primeiros Conjuntos Habitacionais devido a sua localização geográfica e espacial próximas.

Figura 1. Localização do Coelhas I



Fonte: Google Earth, 2024, modificado pelos autores.

O poder local, composto por indivíduos com interesses particulares, frequentemente influi no poder municipal, impondo suas vontades. Côrrea (2003) enfatiza que o Estado, ou poder municipal, desempenham um papel essencial na produção do espaço urbano, sendo responsável pelo planejamento, formulação e regulação de política do uso do solo, mediando entre interesses privados e demandas sociais. Maricato (2003) observa que, quando o poder público é ineficaz, o capital privado assume o papel de produtor do espaço urbano com foco em projetos lucrativos.

A habitação no Brasil é um problema público afetado por fatores econômicos e políticos que dificultam o acesso à moradia digna. O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foi criado para enfrentar o déficit habitacional e garantir o direito à moradia, atendendo, prioritariamente, famílias de baixa renda. Os empreendimentos do Programa em Viçosa se direcionaram à Faixa 1, atendendo à chamada população de interesse social, esse grupo é constituído por famílias com renda entre 0 a 3 salários mínimos. Todavia, as construções estão em áreas periféricas, revelando desafios de inclusão urbana e segregação socioespacial. Este estudo visa compreender a eficácia do PMCMV em Viçosa, se valendo da análise documental e da pós-ocupação.

## Discussão

A promulgação do Estatuto das Cidades, em 2001, introduziu diretrizes para o planejamento urbano com foco na função social e ambiental da propriedade, assegurando o direito à cidade, que inclui acesso à moradia, infraestrutura urbana, transporte e serviços públicos para as gerações presente e futuras como consta no Art. 2º, inciso I. Essas diretrizes

incentivaram a criação de Zonas de Especial Interesses Social (ZEIS) e a regularização fundiária, com apoio em Planos Diretores Participativos e em leis de parcelamento do solo.

A Lei nº 11.124 de 2005, cria o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), buscou garantir o acesso da população de baixa renda à terra urbanizada e à moradia digna e sustentável (Brasil, 2005). Contudo, a ideia de “habitação digna” permanece aberta, funcionando como um modelo ideal que orienta as iniciativas públicas. O direito à cidade, conforme Lefebvre (1968) argumenta, transcende a propriedade privada, incluindo, também, o direito de todos os cidadãos de participarem nas decisões que moldam o ambiente urbano. No caso das famílias da Faixa 1 do PMCMV, a obrigatoriedade da implementação do Trabalho Técnico Social busca fortalecer a sociabilidade e o pertencimento entre os moradores, sendo essencial para avaliar a eficácia do programa.

Entende-se, portanto, que a inclusão dos beneficiários no que diz respeito ao acesso aos equipamentos públicos urbanos e na vida pública urbana, bem como sua capacidade de influenciar o espaço são fundamentais. Para David Harvey (1989), o urbanismo capitalista molda cidades que segregam as populações de baixa renda em direção às periferias, restringindo seu acesso aos serviços e à infraestrutura. Assim, diferentes atores sociais – Estado, capital privado (empresas e incorporadoras imobiliárias), movimentos sociais e a população – influenciam a construção e dinâmica urbana, como bem aponta Côrrea (2003) ao analisar a construção do espaço urbano. Nesse contexto, a análise do PMCMV em Viçosa/MG deve considerar o papel desses agentes.

A construção de conjuntos habitacionais em áreas periféricas pode acentuar a exclusão social, reforçando desigualdades por meio da segregação espacial, limitando o acesso dos beneficiários à infraestrutura e serviços públicos. A lógica clientelista, segundo Edson Nunes (1997), pode influenciar nas decisões públicas, influenciando as decisões sobre localização dos empreendimentos do PMCMV. No município, a criação de loteamentos que se tornaram futuros bairros – como Amoras, Betânia, Santo Antônio, Nova Viçosa e outros – reflete essa lógica de redirecionamento populacional e expansão urbana, como argumentam Coelho e Chrysostomo (2015).

Para compreender o desenho e a implementação dessa política, a literatura especializada é essencial. De acordo com Secchi (2011), o que vai enquadrar determinado objeto de estudo enquanto uma política pública é o seu enfrentamento a um problema que passa a ser percebido como público, ou seja, de interesse da população; assim, a política

pública precisa possuir razão para existir e buscar a resolução da problemática percebida. O PMCMV, nesse contexto, classifica-se como política distributiva, uma vez que no nível das arenas deliberativas (*politics*) ela não desperta tantos conflitos, já que “[...] geram benefícios concentrados para alguns grupos de atores e custos difusos para toda a coletividade/contribuintes” (SECCHI, 2011, p. 17), seguindo os critérios de classificação de Theodore J. Lowi.

### **Breve histórico de Viçosa/MG**

Localizada na Zona da Mata mineira, Viçosa teve sua ocupação marcada pelo declínio do ciclo do ouro, no século XVIII, quando serviu como fornecedora de alimentos para Ouro Preto. A formação inicial da cidade esteve ligada à subsistência econômica e à atuação da Igreja, com a construção de capelas no entorno do ribeirão São Bartolomeu, hoje Rua dos Passos e, posteriormente, na área onde se localiza a atual Praça Silviano Brandão (RIBEIRO FILHO, 1997).

A urbanização ganha impulso em 1876, principalmente movida pela economia cafeeira e pela chegada da Estrada de Ferro Leopoldina em 1885, conectando a cidade à economia regional (FARIA, 2018). Projetos como as avenidas Santa Rita (1900) e Bueno Brandão (1910) buscavam modernizar o centro urbano, mas também refletiam práticas excludentes, evidenciadas pelo controle do acesso aos terrenos, reservados às elites.

Entre 1920 e 1950, a cidade enfrenta um hiato no que tange às intervenções urbanas devido ao esgotamento da economia cafeeira e crises políticas, embora leis municipais, como a de parcelamento do solo de 1956, tenham favorecido loteadores e incorporadores privados em detrimento do planejamento público. Esse processo contribuiu para um urbanismo marcado, principalmente, pela segregação e falta de espaços públicos adequados (FARIA, 2018).

Com a fundação da Escola Superior de Agricultura e Veterinária (ESAV) em 1926, Viçosa inicia sua transformação em polo educacional. A federalização da ESAV em 1969, tornando-a na Universidade Federal de Viçosa (UFV), promoveu um boom populacional, consolidando a verticalização do centro e a expansão periférica para áreas menos valorizadas, ocupadas, sobremaneira, por populações de menor poder aquisitivo (RIBEIRO FILHO, 1997).

Desde os anos 1970, a especulação imobiliária e a valorização dos terrenos próximos à

UFV contribuem e influenciam o padrão de urbanização, direcionando as camadas mais pobres para bairros periféricos, nesse cenário temos a criação de novos bairros e expansão da malha urbana através da “[...] demarcação e venda [de] vários loteamentos, que se transformam em futuros bairros da cidade, entre os quais Amoras, Betânia, Santo Antônio, Lourdes, Nova Viçosa, parte do Silvestre e Ramos [...] Clélia Bernardes, Prefeito João Braz, Santa Clara” (COELHO e CHRYSOSTOMO, 2015, p.287). O crescimento urbano da cidade reflete tanto a falta de regulação quanto o protagonismo de interesses privados no uso do solo enquanto mercadoria.

### **Programa Minha Casa Minha Vida em Viçosa/MG**

A cidade de Viçosa/MG é marcadamente conhecida pela Universidade Federal de Viçosa (UFV), e por outras instituições de ensino superior e pelo Colégio de Aplicação (o COLUNI). Com uma população permanente de 76.430 (IBGE,2022) e cerca de 20 mil residentes flutuantes<sup>3</sup>, a cidade baseia sua economia e dinâmica urbana pautada no setor educacional, assim, o município acaba por ser considerada uma cidade de médio porte, todavia, o repasse do Fundo de Participação dos Municípios (FPM) é insuficiente, gerando impactos negativos na oferta e qualidade dos serviços públicos prestados.

A UFV exerce um papel central no desenvolvimento urbano e econômico da cidade. Sua expansão promoveu a valorização imobiliária e impulsionou a construção civil, resultando na verticalização do centro, e não apenas ele, uma vez que o município alcançou a 6<sup>a</sup> posição em nível de verticalização no país<sup>4</sup>, ocasionando um processo de gentrificação das áreas próximas à universidade. É de se notar que, através dessa lógica, há uma má distribuição dos equipamentos públicos urbanos, refletindo, também, nas formas em que as políticas públicas vão ser implementadas.

A expansão da cidade acompanha a expansão da UFV, devido a essa característica um ramo que se fortalece com esse fator é o imobiliário e da construção civil e, consequentemente, o da especulação imobiliária. Nota-se, com isso, o investimento de capital privado em determinadas áreas, o que acarreta a valorização de determinado local, ao mesmo tempo, em que atrai uma população de renda elevada e repele a população de menor renda,

<sup>3</sup><https://locus.ufv.br/server/api/core/bitstreams/099b65e1-9a70-4fce-848c-1367a91c234c/content>

<sup>4</sup><https://www.folhadamata.com.br/vicosa-e-a-6a-cidade-mais-vertical-do-pais-e-a-1a-de-mg-mostra-censo>

em uma lógica de segregação e gentrificação do espaço público.

O que leva a população de baixa renda a ser “empurrada” para áreas menos valorizadas, as chamadas periferias, que se caracterizam por serem pouco atrativas e contarem com menor intervenção pública. É através dessa lógica de interferência dos interesses do capital imobiliário que o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) vai se desenrolar.

Anteriormente, a cidade não contou com administrações que visassem a construção e dinamização do espaço urbano, ficando a cargo do “[...] setor imobiliário [ser o] principal agente transformador do espaço urbano” (FARIA, 2018, p.108). Devido ao protagonismo que o setor imobiliário e da construção civil desempenha em Viçosa aliado à falta de medidas da Prefeitura que visassem atender a população de baixa renda do município na questão habitacional, quando o PMCMV é lançado em 2009, ao permitir a parceria entre Prefeituras e Construtoras sem a necessidade de licitação, todo o aparato (tanto no que diz respeito à posse da terra e do *know how*) já se encontram nas mãos das construtoras.

Percebe-se a captura da política pública para interesses privados, a saber: ganhos econômicos, medidas de segregação do espaço urbano, além da expansão da própria malha urbana para um vetor contrário ao de crescimento da cidade. A escolha dos terrenos priorizou áreas de menor valor, adequadas aos interesses de mercado, transformando a política pública em ferramenta para expansão urbana em locais de “contornos rurais”.

Figura 2. Vista da área anterior à implementação



Fonte: Da Silva e De Andrade, 2014.

O “[...] mercado imobiliário e o valor da terra colocam demandas importantes na implementação do Programa” de modo que a atuação desse setor também é sentida no processo de escolha da localidade, pois “[...] por se tratar de um programa habitacional para a população de baixa renda, é necessário que os conjuntos habitacionais sejam construídos em

territórios reconhecidos pelo mercado como ‘propícios’ a esta população”(GUIMARÃES, P.7, 2013). Assim, o programa, que deveria atender à população mais vulnerável, acaba por reforçar dinâmicas de segregação e gentrificação, favorecendo o setor privado.

Raymundo Faoro descreve o patrimonialismo como um sistema onde a empresa “suga sua energia dos cofres estatais, inebriando-se ao contato da política” (FAORO, 1993, p.25-26). Diferente da racionalidade burocrática weberiana, o patrimonialismo opera com uma racionalidade material, guiado por valores em vez de fins.

A implementação do PMCMV em Viçosa reflete a histórica ausência de planejamento público urbano na cidade, onde o setor imobiliário assume o papel de principal agente de transformação do espaço. Antes do programa, não havia políticas habitacionais voltadas para a população de baixa renda. Com o início dos debates sobre o PMCMV, as construtoras lideraram as negociações com o Executivo municipal, evidenciando como a lógica econômica que “[...] penetra todas as esferas da vida social e estende-se a outras instituições; a lógica do mercado torna-se a regra predominante para a organização da vida política e social” (NUNES, p.15, 2003), exemplificando os desafios de se implementar políticas habitacionais que realmente atendam às populações de baixa renda.

## **O passado refletido**

Com o crescimento da Universidade e o aumento das construções em seu entorno, a organização da cidade ficou nas mãos de iniciativas privadas, envolvendo construtoras, proprietários fundiários e imobiliárias, que passaram a ditar a lógica urbana. Embora o governo municipal exista, ele não cumpre seu papel na gestão fundiária e organização urbana. Pelo contrário, os instrumentos adotados pela Prefeitura têm funcionado como mecanismos que favorecem a articulação entre interesses públicos e privados, resultando em benefícios para o setor privado e na desestruturação urbana.

A verticalização e ocupação central de Viçosa entre os anos 1980 e 2000 limitaram a expansão do setor imobiliário e da construção civil. Para contornar isso, construtoras passaram a investir em condomínios fechados para populações de alta renda, com infraestrutura completa, e em empreendimentos voltados para baixa renda, localizados em áreas periféricas ou rurais, sem preocupação com a qualidade. Nesse contexto, os Conjuntos Habitacionais Coelhas I e II foram construídos em áreas de contornos rurais, em sentido

contrário ao “[...] vetor de crescimento considerado desejável pelo Plano Diretor da cidade” (DA SILVA e DE ANDRADE, 2014, p. 117). Essa localização, além de distante, sofre com a falta de serviços urbanos básicos, como transporte, saneamento e espaços de lazer, agravando a segregação socioespacial.

O município, historicamente, nunca implementou políticas habitacionais voltadas para famílias de baixa renda. Até então, ações restringiam-se à realocação de populações do centro urbano para outras áreas. Apesar da existência de um Plano Diretor, legislações urbanísticas e do Fundo de Habitação de Interesse Social (FHIS) desde 2008, nenhuma política efetiva para habitação social havia sido estruturada. Além disso, a ausência de um Plano Local de Habitação de Interesse Social impediu a identificação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), dificultando uma implementação mais inclusiva do PMCMV.

O Conselho Gestor do FHIS, responsável pelo PMCMV, enfrentou sobrecarga administrativa ao acumular funções como deliberação do programa, assistência a moradias danificadas e elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social, que demorou três anos para ser finalizado. A localização dos conjuntos habitacionais intensifica a exclusão social, não apenas pela distância, mas também por aspectos simbólicos. Construídos fora do eixo de pertencimento do Bairro Santa Clara e posicionados às suas "costas", os empreendimentos reforçam a segregação espacial e a desconexão urbana.

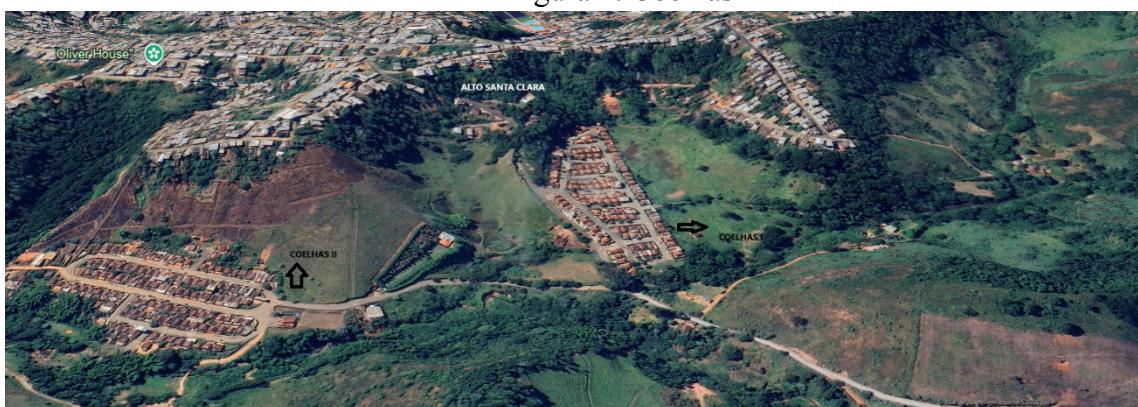
Ver as figuras 3 e 4 subsequentes:

Figura 3. Alta Santa Clara e Baixo Santa Clara



Fonte: ANDRADE, 2022, modificado pelos autores.

Figura 4. Coelhas I



Fonte: Google Earth, 2024, modificado pelos autores.

Não basta apenas pensar a moradia sem se considerar a forma de inserção das pessoas na cidade, que, como destaca Kowarick (1968), ocorre de maneira desigual. O Estado deve garantir infraestrutura e serviços urbanos básicos, pois, sem isso, a exclusão social recai sobre as camadas populares. Santos (2006), ressalta que a infraestrutura urbana é essencial para o pleno uso dos territórios. No caso dos Conjuntos Habitacionais, a segregação socioespacial não é apenas física, mas também sociais e econômicas, limitando a integração urbana. A

localização em áreas desfavorecidas intensifica a fragmentação e exclusão social.

### **Considerações finais**

Em cidades moldadas pelo capital imobiliário, a especulação e a construção civil, a terra, como destaca Maricato (1987), não é uma “mercadoria reproduzível” e está sujeita a um processo de valorização influenciado por investimentos públicos. Singer (1979) aponta que essa lógica resulta na má distribuição de equipamentos públicos urbanos, levando populações a ocuparem áreas periféricas e precárias. Essa dualidade cria uma cidade com infraestrutura privilegiada e outra excludente.

O poder local, frequentemente influenciado por interesses privados, exerce grande impacto na produção do espaço urbano. Côrrea (2003) destaca o papel do Estado no planejamento e regulação do uso do solo, enquanto Maricato (2003) observa que, quando o poder público é ineficaz, o setor privado assume essa função com foco no lucro. Santos (2006) alerta que essa lógica marginaliza populações, reproduzindo um espaço excludente.

A habitação no Brasil enfrenta desafios econômicos e políticos que dificultam o acesso à moradia digna. Embora o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) busque atender famílias de baixa renda, os empreendimentos analisados localizam-se em áreas periféricas, evidenciando exclusão urbana e segregação socioespacial. Gonçalves (2002) reforça que o espaço é um campo de disputa, com o controle territorial restringindo o acesso ao centro urbano e seus benefícios.

Os principais pontos da análise são:

1. Interesses privados guiando escolhas territoriais: A seleção das áreas é orientada pela expansão da malha urbana e ganhos de capital. Haesbaert (2011) destaca que o território reflete uma “territorialidade de exclusão”, limitando o acesso a serviços e oportunidades.
2. Falta de participação dos beneficiários: Os contemplados não têm voz na escolha das localidades dos empreendimentos.
3. Áreas periféricas destinadas à baixa renda: Populações de menor renda são alocadas em áreas distantes de infraestrutura e redes de apoio, reforçando a segregação socioespacial (SANTOS, 2006).
4. Defasagem do poder público: O Estado não supre as necessidades básicas,

delegando melhorias às iniciativas privadas. Campos (2014) critica essa ausência de provisão, que mantém grande parte da população marginalizada.

## Referências

- AZEVEDO, S., ANDRADE, L.A.G. *Habitação e poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional Habitação* [online]. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2011, 116 p. Disponível em: <https://static.scielo.org/scielobooks/xnfq4/pdf/azevedo-9788579820557.pdf>. Acesso: 07 set. 2024.
- BONDUKI, Nabil. *Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*. São Paulo: Estação Liberdade, 1994.
- BRASIL. (2005). Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social e institui o Conselho Gestor do FNHIS.
- CAMPOS, M. de Lima. *Minha Casa, Minha Vida: análise do processo de implantação de um programa de habitação popular em Viçosa/MG*. Monografia (Bacharelado em Ciências Sociais) - Departamento de Ciências Sociais, Universidade Federal de Viçosa. Viçosa, p. 67. 2014.
- CELLARD, A. A análise documental. In: POUPART, J. et al. *A pesquisa qualitativa: enfoques epistemológicos e metodológicos*. Petrópolis: Vozes, 2008.
- COELHO, Dayana D., CHRYSTOMO, Maria Isabel de J. *Estratégias imobiliárias e a construção do “mito” do pai dos pobres na produção dos bairros periféricos de Amoras e Nova Viçosa (1970-1990)*. RA'E'GA, Curitiba. Abril de 2015. p 277-306.
- CORRÊA, Lobato R. *O Espaço Urbano*. 2003. Editora Ática. São Paulo, SP, Brasil.
- DA SILVA, Medelin Lourena; DE ANDRADE, Nayan Rodrigues. *Estado e mercado imobiliário: o Projeto “Minha Casa Minha Vida–Coelha” em Viçosa–MG/State and real state market: Project” Minha Casa Minha Vida-Coelha” at Viçosa-MG*. Caderno de Geografia, v. 24, n. 1, p. 107-119, 2014.
- FAORO, Raymundo. (1993). *A aventura liberal numa ordem patrimonialista*. Revista USP. 14. 10.11606/issn.2316-9036.v0i17p14-29.
- FARIA, Jansen F. *APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO POR MORADORES DE CONJUNTOS HABITACIONAIS EM VIÇOSA-MG*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Instituto de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Carlos, 2018.
- GODOY, A. S. Pesquisa Qualitativa: tipos fundamentais. *Revista de Administração de Empresas*, São Paulo, SP, v.26, n.2, 1995.

GONÇALVES, C. W. P. *Da geografia às geo-grafias: um mundo em busca de novas territorialidades*. Instituto de Investigaciones Histórico-Sociales, Universidad Veracruzana, 2002.

GUIMARÃES, Eliane A. M. Sc., Universidade Federal de Viçosa, outubro de 2013. *O PROCESSO DE IMPLEMENTAÇÃO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA PARA A POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA: o caso de Viçosa-MG*.

HAESBAERT, R. *O mito da desterritorialização: do “fim dos territórios” à multiterritorialidade*. 6º Ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2011.

HARVEY, D. *The Urban Experience*. Baltimore: The Johns Hopkins University Press, 1989.

KOWARICK, Lúcio. *A espoliação urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979. LEFEBVRE, H. "O Direito à Cidade". São Paulo: Centauro Editora, 1968.

LEFEBVRE, H. *O Direito à Cidade*. São Paulo: Centauro Editora, 1968.

MARICATO, Ermínia. *Política Habitacional no Regime Militar: do milagre brasileiro à crise econômica*. 1987. Editora Vozes Ltda. Petrópolis, RJ, Brasil.

\_\_\_\_\_, Ermínia. Metrópole, legislação e desigualdade. *Estudos Avançados*, v. 17, n. 48, p. 151–166, maio de 2003.

MINAYO, M. C. de S. *O desafio do conhecimento: pesquisa qualitativa em saúde*. 9. ed. São Paulo: Hucitec, 2001.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Secretaria Nacional de Habitação. *Plano Nacional de Habitação*. Versão para debates. Brasília: Ministério das Cidades/Secretaria Nacional de Habitação. Primeira impressão: maio de 2010. 212 p. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/acesso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/planhab-2040/referencias/PLANONACIONALDEHABITAO20092023.pdf>. Acesso: 01 out. 2024.

NUNES, Edson. *A gramática política no Brasil: clientelismo e insulamento burocrático*. 2003. Jorge Zahar Editora. 3. Ed. Brasília, DF, Brasil.

RIBEIRO FILHO, Geraldo B. *A formação do espaço construído: Cidade e Legislação Urbanística em Viçosa, MG*. Dissertação (Mestrado em Urbanismo), Departamento de Arquitetura e Urbanismo – UFRJ, Rio de Janeiro, 1997.

SÁ-SILVA, J. R.; ALMEIDA, C. D.; GUINDANI, J. F. Pesquisa documental: pistas teóricas e metodológicas. *Revista Brasileira de História e Ciências Sociais*, São Leopoldo, RS, Ano 1, n.1, Jul., 2009.

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

SECCHI, Leonardo. *Políticas Públicas (Conceitos, Esquemas de Análise, Casos Práticos)*. São Paulo, Cengage, 2011.

SINGER, P. O uso do solo na economia capitalista. In: *A produção capitalista da casa (e da*

*cidade) no Brasil industrial.* São Paulo: Alfa-Ômega. 1979.

YIN, R. K. *Estudo de caso: planejamento e métodos.* 5. ed. Porto Alegre: Bookman, 2015.