

UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS
MESTRADO EM GEOGRAFIA

DAYANA DEBOSSAN COELHO

**O DIREITO À MORADIA: UMA ANÁLISE DA PROVISÃO HABITACIONAL
EM VIÇOSA (MG) ENTRE 1964 - 1986**

JUIZ DE FORA, MINAS GERAIS
2016

DAYANA DEBOSSAN COELHO

**O DIREITO À MORADIA: UMA ANÁLISE DA PROVISÃO HABITACIONAL
EM VIÇOSA (MG) ENTRE 1964 - 1986**

Dissertação apresentada à Universidade Federal de Juiz de Fora, como parte das exigências do Programa de Pós-Graduação em Geografia, como requisito parcial para obtenção do título de mestre em Geografia.

Área de concentração: Espaço e Ambiente.

Linha de pesquisa: Dinâmicas Socioespaciais.

Orientador: Elias Lopes de Lima

**JUIZ DE FORA, MINAS GERAIS
2016**

Ficha catalográfica elaborada através do programa de geração automática da Biblioteca Universtária da UFJF, com os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

Coelho, Dayana Debossan.

O direito à moradia : uma análise da provisão habitacional em Viçosa (MG) entre 1964-1986 / Dayana Debossan Coelho. – 2016. 201 f. : il.

Orientador: Elias Lopes de Lima

Dissertação (mestrado acadêmico) - Universidade Federal de Juiz de Fora, Instituto de Ciências Humanas, Programa de Pós Graduação em Geografia, 2016.

1. política habitacional. 2. Estado. 3. direito à moradia. 4. espaço urbano. 5. Viçosa (MG). I. Lopes de Lima, Elias , orient. II. Título.

O DIREITO À MORADIA: UMA ANÁLISE DA PROVISÃO
HABITACIONAL EM VIÇOSA (MG) ENTRE 1964-1986

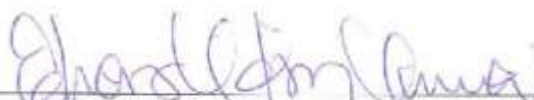
DAYANA DEBOSSAN COELHO

Dissertação submetida ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Juiz de Fora, Área de Concentração Espaço e Ambiente, linha de pesquisa Dinâmicas Sócio-Espaciais, como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Geografia.

DISSERTAÇÃO APROVADA EM 01 / 06 / 2016



Prof.^a Dr.^a Clarice Cassab Torres (Membro Interno)
Universidade Federal de Juiz de Fora



Prof. Dr. Elias Lopes de Lima (Orientador)
Universidade Federal de Juiz de Fora



Prof. Dr. Jorge Luiz Barbosa (Membro Externo)
Universidade Federal Fluminense

AGRADECIMENTOS

Gostaria de agradecer a Deus pelo dom da vida e por esta oportunidade. Por ter me auxiliado a superar os obstáculos ao longo do caminho colocando pessoas e seres especiais ao meu lado, sem os quais certamente não teria concretizado esta dissertação de mestrado.

À minha mãe Nilva, pelo incentivo, pela compreensão, por ter partilhado comigo os momentos de angústia, incertezas e inseguranças. A esta mulher que foi minha base de amor, de coragem e bravura. Ao meu pai Valter (*in memoriam*) agradeço a todos os ensinamentos, por ter me ajudado a fortalecer a minha determinação e pelo seu amor sem limites.

Aos meus tios e tias, em especial, à tia Teresa pelo apoio e carinho incondicionais.

Aos amigos pela amizade sincera, orações e presença em minha vida, sobretudo a Renata Veroneze e Poliana Costa. Às queridas Marcileide Bittencourt, Regiane Valentim e Cátia Resende pela atenção e cumplicidade.

A Mel, minha gatinha (*in memoriam*), pelo companheirismo e amizade nesta jornada da pós-graduação e momentos de alegrias e brincadeiras. Por me esperar sempre com uma recepção calorosa em casa, “ronronando”, oferecendo carinho e descontração diária.

Aos mestres desta Universidade que tanto colaboraram para meu amadurecimento acadêmico e pessoal, em especial ao Prof. Elias Lopes de Lima pela acolhida, orientação, conselhos e confiança depositada no decorrer da dissertação.

Agradeço à Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) pela concessão da bolsa durante o período de realização do mestrado.

Enfim, a todos aqueles que contribuíram de maneira direta ou indireta para a concretização deste sonho.

DEDICATÓRIA

Dedico esta dissertação a minha mãe, Nilva Debossan, ao meu pai, Valter da Silva Coelho (*in memoriam*) e a minha tia, Tereza Debossan.

“[...] Seria possível dizer que a função pública se encarregava daquilo que outrora entrava numa economia de mercado. Sem dúvida. Mas nem por isso a habitação se torna um serviço público. Por assim dizer, o direito à moradia aflora na consciência social. Ele se faz reconhecer de fato na indignação provocada pelos casos dramáticos, no descontentamento engendrado pela crise. Entretanto, não é reconhecido formal e praticamente, a não ser como um apêndice dos ‘direitos do homem’” (LEFEBVRE, 2010, p. 26).

RESUMO

COELHO, D. D. **O direito à moradia: uma análise da provisão habitacional em Viçosa (MG) entre 1964-1986.** 2016. 207f. Dissertação (Mestrado). Instituto de Ciências Humanas, Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora, 2016.

A questão urbana e a questão habitacional são um dos grandes desafios colocados para a sociedade brasileira. No decorrer de quarenta anos, notadamente no período que se estendeu de 1940 aos anos de 1980, a população brasileira galgou da condição de predominantemente rural para majoritariamente urbana. Este processo de urbanização ocorreu sob os augúrios de um modelo de desenvolvimento urbano segregador, que privou as faixas de menor renda da sociedade de condições básicas de urbanidade, isto é, de inserção efetiva na cidade. A problemática da moradia, no âmbito das contradições da sociedade urbana, é um dos componentes de um conjunto de precariedades e exclusões nas condições de existência da população trabalhadora expropriada dos meios de sua própria reprodução. Nesta dissertação buscou-se analisar o espaço urbano viçosense em um dado momento histórico. Adotou-se o ano de 1964 como início para a investigação das intervenções urbanas do Banco Nacional de Habitação, um dos principais promotores das políticas habitacionais nesta conjuntura. As análises terminaram no ano de 1986, quando o banco foi extinto. Esta dissertação tem por objetivo entender a dimensão geográfica das políticas habitacionais efetivadas no período de 1964 a 1986 em Viçosa (MG). Buscando atingir tal propósito e demais questionamentos suscitados pela pesquisa, foi necessário percorrer distintos caminhos metodológicos, que perpassaram levantamentos nos principais jornais da cidade, no conjunto legislativo, no acervo do Arquivo Central e Histórico da Universidade Federal de Viçosa, na consulta aos livros UFV oito décadas em fotos e Viçosa de Ontem e nos registros bibliográficos. Em Viçosa, o direito à cidade foi violado através da exaltação da cidade-mercadoria, que negou a realidade urbana enquanto obra de certos agentes históricos e a concebeu como produto de apenas determinados atores (proprietários de terra, incorporadores imobiliários e Estado). Quem efetivamente construiu a cidade (os trabalhadores) não era tido como agente produtor do urbano. A disputa de projetos antagônicos fez com que o direito à moradia se subtraísse em benefício de interesses privados e de mercado. Tal direito também foi desrespeitado através da negação do urbano enquanto local de encontro, na medida em que o processo de privatização dos espaços limitou o convívio e fez com que a necessidade de moradia, na qualidade de valor de uso, fosse subordinada ao valor de troca, pelo comércio e pelo lucro.

Palavras-chave: Estado, política habitacional, direito à moradia, Viçosa (MG) e espaço urbano.

ABSTRACT

COELHO, D. D. **The right to housing: an analysis of housing provision in Viçosa (MG) between 1964-1986.** 2016. 207f. Dissertation (Magister Science). Instituto de Ciências Humanas, Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora, 2016.

Urban and housing issues are one of the great challenges for the Brazilian society. During forty years, especially in the period that extended from 1940 to 1980, the Brazilian population has climbed from rural to predominantly urban condition. This urbanization process took place under the auspices of a urban development model which is segregating. This model deprived the low-income society of basic conditions of urbanity, ie effective insertion in the city. The issue of housing in the context of the contradictions of urban society, is one component of a set of precariousness and exclusion in the living conditions of the working population which is expropriated of its own reproduction. This thesis aimed to analyze the urban space of Viçosa in a given historical moment. The year of 1964 was chosen to begin the investigation of urban interventions of the Banco Nacional de Habitação, which is one of the main promoters of housing policies at this juncture. The analysis extended until 1986, when the bank was extinguished. This research aims to understand the geographical dimension of housing policies conducted in the period 1964-1986 in Viçosa (MG). Seeking to achieve this purpose and other questions raised by the research, it was necessary to go through different methodological approaches that permeated surveys in major newspapers of the city, in the Legislative Assembly, in the collection of the Central Archives and History of the Universidade Federal de Viçosa, in consultation of the books UFV eight decades in photos and Viçosa Yesterday and bibliographic records. In Viçosa, the right to the city has been violated through the exaltation of the city-goods, which denied the urban reality as a work of certain historical agents and conceived as a product of only certain actors (land owners, real estate developers and State). Who actually built the city (workers) was not considered as a agent that produces the urban. The dispute of opposing projects has made the right to housing being subtracted for the benefit of private interests and market. This right was also disrespected by denying the city as a place of meeting. The spaces privatization process limited the conviviality and made the need for housing, as the value in use, being subject to the exchange value, trade and profit.

Keywords: state, housing policy, housing rights, Viçosa (MG) and urban space.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Localização de Viçosa no Brasil, em Minas Gerais e na Zona da Mata Mineira.....	25
Figura 2. Mapa do município de Viçosa (1964).....	26
Figura 3a, 3b, 3c. Vista parcial da cidade (década de 1960).....	28,29
Figura 4. Crescimento da população residente no município de Viçosa (MG) de 1960 a 1980.....	29
Figura 5. Vistas panorâmicas da cidade.....	31
Figura 6. Localização das principais bairros de Viçosa (MG).....	33
Figura 7a. Avenida Professor Ph. Rolfs de terra.....	83
Figura 7b. Preparação da Avenida Professor Ph. Rolfs para receber os bloquetes.....	83
Figuras 8a e 8b. Avenida Professor Ph. Rolfs sendo preparada para receber os bloquetes.....	84
Figuras 8c e 8d. Avenida Professor Ph. Rolfs sendo preparada para receber os bloquetes.....	84
Figura 9. Nascimento de empresas dos setores imobiliários e construtivos.....	89
Figura 10. Bancos e agências instalados na cidade.....	91
Figura 11. Reportagens que retratam as condições habitacionais na cidade.....	94
Figura 12a e 12b. Propagandas de venda de lotes na cidade.....	98
Figura 13. Dia da inauguração da pavimentação asfáltica da BR-120.....	105
Figura 14. Avenida Castelo Branco perpassando alguns trechos do bairro Santo Antônio.....	106
Figura 15a. Propaganda do bairro “Cantinho do Céu” (Santo Antônio).....	107
Figura 15b. Informe Profissional.....	107
Figura 16. Localização da BR-120 em relação aos bairros de Viçosa (MG).....	108
Figura 17. Localização do bairro Amoras no conjunto da cidade.....	114
Figura 18. Lançamentos dos novos empreendimentos em Viçosa.....	115
Figura 19. Construtora e Incorporadora Delta Ltda. lança Plano de criação de Cooperativa Habitacional.....	119
Figura 20. Ex-Deputado critica BNH.....	124
Figura 21. Evolução da Renda Familiar segundo diferentes faixas de renda para imóveis adquiridos entre 1972 e 1984.....	125

Figura 22. Chuva trouxe lamento e dor na entrada do Ano Novo.....	129
Figura 23. Barracas extensa área situada nos fundos do Colégio Viçosa (aproximadamente, 8 metros quadrados).....	132
Figura 24. Barracas enroladas para cima para atenuar o calor.....	133
Figura 25. Bastante movimentados, os setores ainda eram assistidos de perto, pela Comissão do Trabalho.....	134
Figura 26. Localização do bairro Amoras, Viçosa (MG).....	140
Figura 27. Tipos de auxílio recebidos.....	144
Figura 28. Tipos de auxílio utilizados na construção das casas.....	147
Figura 29. Tipos de recursos próprios utilizados pelos moradores na construção de casas.....	148
Figura 30. Casa em Amoras sem rede de esgoto.....	154
Figura 31. Localização do bairro Nova Viçosa no conjunto da cidade.....	158
Figura 32. Uma das áreas desapropriadas e destinada a construção das casas populares.....	159
Figura 33. Comprovante de venda de lote emitida por Antônio Chequer.....	161
Figura 34. À esquerda da foto, logo abaixo da igreja, o terreno “que não é mexido que é de gente rica”, segundo Vitor.....	162
Figura 35. Localização dos condomínios no conjunto da cidade.....	164
Figura 36. Localização dos bairros e condomínios financiados pelo BNH na cidade.....	174
Figura 37. Confronto entre o salário mínimo e o reajuste das prestações do SFH.....	179

LISTA DE GRÁFICO

Gráfico 1. Condição de ocupação dos domicílios urbanos (%) - 1950 a 1990.....38

LISTA DE QUADROS

Quadro 1. Unidades residenciais financiadas pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), 1964-1969.....	71
Quadro 2. Unidades financiadas para o mercado popular e por diferentes períodos.....	76
Quadro 3. Número de Financiamentos Habitacionais concedidos pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH/BNH) 1964-1986 (Julho).....	78
Quadro 4. Evolução da população do município.....	82
Quadro 5. Transmissão de propriedade do bairro Amoras.....	141
Quadro 6. Forma de aquisição dos lotes em Amoras.....	142
Quadro 7. Lugar de origem dos migrantes.....	144
Quadro 8. Relação de condomínios fechados em Viçosa, MG (1972-1981).....	163

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ASPEMG Associação dos Servidores Públicos de Minas Gerais
BID Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNH Banco Nacional de Habitação
CEDEC-MG Coordenadoria Estadual de Defesa Civil
CETES Comissão Especial para a Execução do Plano de Melhoramento e Expansão do Ensino Superior
CMV Comissão Executiva dos Mutuários de Viçosa
COHAB -MG Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais
COHAVI Cooperativa Habitacional de Viçosa
COPASA-MG Companhia de Saneamento de Minas Gerais
CINDEL Construtora e Incorporadora Delta Ltda
CNH Conselho Nacional de Habitação
CNDU Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano
CNPUR Comissão Nacional de Regiões Metropolitanas e Política Urbana
CSU Programa Nacional de Centros Urbanos Nacionais
CURA Comunidade Urbana de Recuperação Acelerada
DER Departamento de Estradas e Rodagem
DPLAN Departamento de Planejamento e Coordenação
EBTU Empresa Brasileira de Transportes Urbanos
EPAMIG Empresa de Pesquisa Agropecuária de Minas Gerais
EMATER Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural
FAMERJ Federação das Associações de Moradores do Estado do Rio de Janeiro
FAE-MG Federação da Agricultura e Pecuária do estado de Minas Gerais
FAS Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social
FCP Fundação da Casa Popular
FGTS Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
FICAM Programa de Financiamento da Construção ou Melhoria da Habitação de Interesse Social
FIMACO Programa de Financiamento de Material de Construção
FINASA Programa de Financiamento para o Saneamento

FNDU Fundo Nacional de Desenvolvimento Urbano

IAB Instituto de Arquitetos do Brasil

IPLAM Instituto de Planejamento do Município de Viçosa

IBGE Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

INOCOOP – MG Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais do Estado de Minas Gerais

INCRA Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

INPC Índice Nacional de Preços ao Consumidor

MINTER Ministério do Interior

PAC Programa de Ação Concentrada

PNH Plano Nacional de Habitação

PLANASA Plano Nacional de Saneamento

PLANHAP Plano Nacional da Habitação Popular

PLI Plano Local Integrado

PMV Prefeitura Municipal de Viçosa

PRODEPO Programa de Apoio ao Desenvolvimento de Polos Econômicos

PROFILUB Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados

PROHEMP Programa Habitacional para Empresas

PROMORAR Programa de Erradicação de Subhabitação

PROSIN Programa Nacional de Habitação para o Trabalhador Sindicalizado

RECUN Refinanciamento ou Financiamento ao Consumidor de Materiais de Construção

SAAE Serviço Autônomo de Água e Esgoto

SBPE Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SERFHAU Serviço Federal de Habitação e Urbanismo

SFH Sistema Financeiro Habitacional

SFS Sistema Financeiro de Saneamento

SHRU Seminário de Habitação e Reforma Urbana

UFV Universidade Federal de Viçosa

UREMG Universidade Rural do Estado de Minas Gerais

USAID Agência para o Desenvolvimento Internacional do Governo Norte-Americano

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	16
CAPÍTULO 1. ESTADO, POLÍTICAS PÚBLICAS E A QUESTÃO DA TERRA URBANA: MARCOS PARA UMA REFLEXÃO.....	24
1.1 Apresentando o objeto de estudo: a questão habitacional em Viçosa (MG).....	24
1.2 A habitação como mercadoria no sistema capitalista.....	35
1.2.1 Habitação: uma mercadoria especial.....	46
1.3 O direito à moradia: uma dimensão do direito à cidade.....	51
CAPÍTULO 2. A POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL (1964-1986) E SEUS DESDOBRAMENTOS NA CIDADE DE VIÇOSA, MINAS GERAIS.....	59
2.1 O advento do Plano Nacional de Habitação (PNH): a criação do Banco Nacional de Habitação.....	59
2.1.2 A trajetória do Banco Nacional de Habitação.....	69
2.2 Urbanização e nascimento das periferias na cidade de Viçosa.....	81
2.3 Terra e Moradia em Viçosa entre 1964 a 1973.....	92
2.4 Construção da BR-120: o processo de valorização de terras em Viçosa.....	101
2.5 A Cooperativa Habitacional de Viçosa: organização, funcionamento planos.....	111
CAPÍTULO 3. AS ENCRUZILHADAS DA POLÍTICA HABITACIONAL: OS PROJETOS DE HABITAÇÃO EM VIÇOSA.....	136
3.1 “O PROJETAÇO”: a construção no Alto das Amoras.....	136
3.1.1 Trajetórias de uma luta.....	150
3.2 O caso do bairro Nova Viçosa: a construção de casas para os “flagelados”.....	157
3.3 Os condomínios financiados pelo BNH em Viçosa.....	163
3.4 A Associação de Mutuários de Viçosa.....	176
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	182
REFERÊNCIAS BIBIOGRÁFICAS.....	187
FONTES PRIMÁRIAS.....	187
FONTES SECUNDÁRIAS.....	188
ANEXOS.....	196

INTRODUÇÃO

A questão urbana e, no seu interior, a questão habitacional, são um dos grandes desafios colocados para a sociedade brasileira. No decorrer de quarenta anos, notadamente no período que se estendeu de 1940 aos anos de 1980, a população brasileira galgou da condição de predominantemente rural para majoritariamente urbana. Este processo de urbanização ocorreu sob os augúrios de um modelo de desenvolvimento urbano segregador, que privou as faixas de menor renda da sociedade de condições básicas de urbanidade, ou de inserção efetiva na cidade.

Com o crescimento da população urbana no país, a questão habitacional ganhou maior visibilidade. A carência de moradia adequada (compreendida não somente como mero abrigo, mas como um conjunto de componentes associados aos serviços urbanos, como saneamento básico, educação, opções de lazer etc.), constitui uma das questões com que se defronta a sociedade. A situação do déficit habitacional, concentrado nas camadas de renda baixa da população é crítica não só nas metrópoles, mas também nos centros de pequeno e médio porte.

No início dos anos 1960 uma grave crise de moradia afetou as cidades brasileiras. Para enfrentá-la o Estado investiu intensamente no financiamento da habitação. As políticas públicas em geral, e as de habitação em particular, são portadoras de dimensões espaciais: produção do espaço, espoliação e exploração do trabalho, segregação socioespacial etc. A ineficiência de tais políticas, fomenta diversas lutas sociais e políticas no sentido de garantir não só o acesso à moradia, mas, em última análise, o direito à cidade (entendido a partir do pensamento do filósofo Lefebvre).

Em 1964, sob a égide do regime político-militar, criou-se o Banco Nacional de Habitação (BNH), num momento de crise política e econômica. A injeção de capital no setor de moradias era um dos mecanismos utilizados para mitigar as tensões sociais. Desse modo, a política habitacional foi manejada como artifício para amenizar o conflito entre as forças produtivas e as relações de produção. Os investimentos urbanos efetuados pelo Estado em torno da habitação foram pensados como uma estratégia à crise política, tendo em vista o significado da casa própria para o trabalhador – mercadoria que representava *status*, segurança, renda e ascensão social.

É na ideologia criada em torno da casa própria, alimentada pelo Estado em razão da preocupação com as revoltas populares e com o intuito de legitimar o novo governo, que se

construiu a ilusão de que ser proprietário de um imóvel resolveria os problemas da sobrevivência na cidade. Ou seja, a casa própria parecia ser a garantia de condições de vida no lugar de moradia, porém o acesso a ela estava atrelado aos ditames do mercado. Portanto, a disseminação do conceito da casa própria propagada ao longo de muitos anos e perpetuada por razões de ordens diversas, definiu uma política habitacional calcada na propriedade da moradia. O que a ideologia ocultou foram a propriedade capitalista do espaço e suas contradições e conflitos, além de ter transformado a política pública de produção de habitação em política urbana, em politização do espaço pelo Estado.

É no espaço das cidades transformado em mercadoria que se contradiz o direito à cidade, entendido como o direito à vida urbana; à cidade como ponto de encontro de pessoas e troca de ideias e informações; como uma produção coletiva, devendo ser apropriada por todos. A concepção da cidade como negócio negou a realidade urbana enquanto obra de certos agentes históricos e a considerou como produto de apenas determinados atores.

A privatização das áreas públicas é uma das formas de negação do direito à cidade. O lazer, por exemplo, passou a ser mediado pela mercadoria, que fez com que o cidadão longe de se apropriar socialmente do urbano, através de brincadeiras nas ruas, de festas, do ócio e dos jogos se viu obrigado ao consumo da diversão. O urbano pouco a pouco tem deixado de ser o lugar do encontro e o produto do próprio encontro, já que privatização dos espaços restringiu o convívio, a vida social, a troca generalizada de ideias e informações. Trocou-se uma noção de cidade aberta ao que é coletivo e comum por outra que privilegiava um ideal de exclusividade das classes abastadas.

O direito à moradia não se limita a aquisição de uma propriedade, mas procura uma forma distinta de direitos a qual nega a lógica de organização dos espaços pelo capital, que os vê de maneira segregada. A política habitacional orquestrada pelo Estado contribuiu para a negação da cidade de diversas maneiras: através da valorização da cidade-mercadoria; do processo excludente de ocupação do solo urbano; da diferenciação espacial na oferta de bens e serviços urbanos; da privatização dos espaços públicos; da segregação socioespacial etc. A problemática da moradia, no âmbito das contradições da sociedade urbana, é um dos componentes de um conjunto de precariedades e exclusões nas condições de existência da população trabalhadora expropriada dos meios de sua própria reprodução. Diante disso, ergue-se a seguinte

problemática de pesquisa: **como as políticas habitacionais efetivadas no período de 1964 a 1986 em Viçosa (MG) contribuíram para a negação da cidade?**

Nesta dissertação buscou-se analisar o espaço urbano viçosense em um dado momento histórico. Adotou-se o ano de 1964 como início para a investigação das intervenções urbanas do Banco Nacional de Habitação, um dos principais promotores das políticas habitacionais nesta conjuntura. As análises terminaram no ano de 1986, quando o banco foi extinto. O estudo teve como intuito investigar a produção do espaço urbano sob a perspectiva da interferência do Estado brasileiro no processo de provisão habitacional em Viçosa, cidade de pequeno porte localizada na Zona da Mata Mineira (MG). Para tanto foi indispensável identificar e compreender os ideais, os projetos, as intencionalidades e as intervenções dos principais agentes produtores de tal espaço, a saber, o Estado, o capital e os trabalhadores.

A relevância do presente trabalho está relacionada à escassez de pesquisas em cidades pequenas. Durante a pesquisa bibliográfica sobre programas habitacionais se constatou que os municípios mais populosos e as metrópoles tem sido alvo de vários trabalhos acadêmicos. É importante ressaltar que apesar das poucas pesquisas referentes às pequenas cidades brasileiras, a partir da última década do século passado, tais cidades, que são a maioria no país, vêm ganhando destaque nas pesquisas de Geografia Urbana.

Embora a questão habitacional nos pequenos municípios assuma menores proporções quando comparada às metrópoles, existe uma necessidade iminente em se empreender estudos que enfoquem a municipalização das políticas de habitação nas cidades de pequeno porte demográfico. A renda muito baixa que caracteriza a população nestes municípios e a menor capacidade de auferir recursos indicam a necessidade premente do poder público municipal em desenvolver políticas que garantam condições mínimas de habitabilidade à população local.

Não se deseja com este trabalho esgotar a temática da política habitacional, apenas procurar-se-á trazer à tona alguns estudos já realizados na tentativa de dar alguma visibilidade às pequenas cidades, acrescentando as singelas contribuições que esta pesquisa pode fornecer, através da interlocução com a Historiografia.

Também não há pretensão aqui de se elaborar uma teoria sobre o urbano, e muito menos encontrar respostas conclusivas para os questionamentos levantados pela política habitacional, mas sim suscitar um debate fundamental para o avanço do conhecimento. A ciência geográfica é chamada a compreender o urbano e desvendar

este fenômeno espacial, tendo como ponto de partida a conexão entre o fato específico – a questão habitacional em Viçosa, como estudo de caso – e o urbano de um modo geral, no desenvolvimento do capitalismo monopolista no Brasil. Ou seja, envolve discutir o fenômeno específico e a sua articulação com determinada totalidade espacial.

Esta dissertação tem por objetivo geral entender a dimensão geográfica das políticas habitacionais efetivadas no período de 1964 a 1986 em Viçosa (MG). Quanto aos objetivos específicos, almejou-se: i) compreender as políticas urbanas setoriais no período de 1964 a 1986; ii) identificar os principais agentes produtores do espaço urbano de Viçosa; iii) investigar e analisar o funcionamento da Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (COHAB-MG) em Viçosa e os possíveis planos e projetos habitacionais; iv) identificar os principais discursos e ações empreendidas pelo Estado, setor da construção civil e empreendedores imobiliários na criação da Cooperativa Habitacional de Viçosa (COHAVI); v) identificar a localização das moradias construídas em Viçosa e financiadas pelo BNH através da elaboração de mapas.

Buscando atingir os objetivos geral e específico e os demais questionamentos suscitados pela pesquisa, foi necessário percorrer distintos caminhos metodológicos. A pesquisa documental foi um destes caminhos, nela a fonte de dados consiste não só em documentos impressos, mas também em outros tipos, tais como: jornais, fotos, filmes, gravações e documentos legais. Diferente da pesquisa bibliográfica, na pesquisa documental os conteúdos dos documentos não vêm com interpretações, cabe ao pesquisador elaborá-las a partir dos dados e informações coletados.

No processo de pesquisa efetuaram-se levantamentos nos principais jornais da cidade (*Fôlha de Viçosa*, *A Cidade*, *Integração*, *Folha da Mata e Tribuna Livre*), no conjunto legislativo elaborado entre 1964 e 1986 (Atas da Câmara, Ato Legislativo, Correspondências, Decreto Lei, Projetos de Lei, Portaria de Lei, Leis e Remessas de Lei), no acervo do Arquivo Central e Histórico da Universidade Federal de Viçosa (registros iconográficos), na coleção de periódicos adquiridos pela Universidade Federal de Viçosa na área de Arquitetura e Urbanismo (*A Cidade*, *Revista do Arquiteto*), na consulta aos livros *UFV oito décadas em fotos* e *Viçosa de Ontem*, na cartilha *Bairro Santo Antônio: relatos e história de um cantinho de Viçosa* e nos registros bibliográficos.

Através do levantamento bibliográfico foi possível selecionar alguns conteúdos inerentes ao nosso objeto de estudo: a questão habitacional; o espaço urbano e seus

agentes; a urbanização brasileira, em especial a de Minas Gerais e de Viçosa-MG; a questão fundiária; a constituição de organizações sociais de defesa dos direitos de mutuários etc. No momento seguinte, buscamos ler, interpretar e analisar as informações subsidiadas pela bibliografia para, com isso, ampliar o aporte teórico e empírico a partir do cotejamento entre os dados e conhecimentos coletados durante a pesquisa e a literatura científica acerca do tema.

Para sistematizar o conteúdo dos jornais, as matérias pertinentes à pesquisa foram classificadas segundo os seguintes critérios: data, número da edição, título/acontecimento, conteúdo e código de identificação digital das fotos. Em função desta sistematização foram criadas várias tabelas. As informações do conjunto legislativo foram organizadas segundo data, número do documento (Lei, Projeto de Lei etc.), título e escopo. A multiplicidade de assuntos foi mais difícil de ser enfrentada. Para que a análise não se perdesse em meandros, fez-se necessária a seleção de tópicos e um foco temático, no caso desta pesquisa: Estado, política habitacional e sociedade da época. Embora haja certo subjetivismo na escolha, não se acredita que ele seja o suficiente para distorcer a análise. O foco temático foi sugerido pela leitura inicial das atas e pela literatura existente sobre as mentalidades e os posicionamentos ideológicos das elites.

Para a interpretação destas fontes lançou-se mão do procedimento de análise de conteúdo. Tal metodologia associa-se ao tratamento e análise de informações constantes em um documento. Um dos problemas mais complicados para a análise dos conteúdos existentes nos jornais e na legislação utilizados foi identificar e distinguir as informações e dados que retratavam a realidade daqueles que se apresentavam na forma de opinião ou no discurso de determinados grupos. Diante disso, na análise de conteúdo, buscou-se relativizar os discursos e informações propalados, pois a grande maioria vincula-se a partidos ou a políticos que utilizam estrategicamente estes veículos como um dos principais canais de manifestação e propagação de seus ideais e interesses, bem como dos segmentos econômicos que os mesmos representam.

Não podemos esquecer de que tais fontes foram produzidas, em sua maioria, por autoridades e grupos que estavam no poder e, dessa forma, expressavam seus projetos e modos de pensar dominantes. Por isso, uma das precauções metodológicas foi não retirar os argumentos do campo de disputa que foram produzidos. Um dos riscos de se remover as discussões do contexto em que foram engendradas é produzir explicações históricas universais. Estas interpretações conduzem a consequências desastrosas, como

reproduzir um imaginário social e uma memória cristalizada sobre os processos e eventos ocorridos, silenciando outras vozes, projetos e possibilidades implicados numa correlação de forças. Em função disso, buscou-se compreender o núcleo do significado das notícias, ou seja, o que está implícito nos discursos e confrontar com outros dados e informações obtidas nas demais fontes da pesquisa.

As análises e investigações desta dissertação tiveram como intuito a produção e a reprodução de reflexões acerca do urbano para se compreender a política habitacional orquestrada na cidade de Viçosa. Para atingir tal propósito, optou-se por dividi-la em três capítulos.

No primeiro capítulo, apresenta-se, num primeiro momento, o objeto de estudo: a questão habitacional em Viçosa (MG). Começou-se pelas primeiras impressões ao nível da sensibilidade expressas pela descrição da paisagem, porém buscando-se identificar, ainda que incipientemente, um ou outro elemento de regularidade que viabilizasse a explicação desta leitura. Após esta etapa efetuou-se um embasamento teórico-analítico procurando subsidiar os conteúdos empíricos até então apreciados.

Nesses termos, buscou-se demonstrar que a habitação, ou melhor, a moradia é um bem concernente ao usufruto e reprodução da existência humana, todavia convertido, a partir de certas determinações histórico-geográficas, em uma mercadoria que se compra e vende no mercado imobiliário. Sua produção e consumo possuem características que a distingue em muito de outras mercadorias e suas peculiaridades são fundamentais para uma análise criteriosa de qualquer política habitacional. Depois deste estágio da dissertação procurou-se compreender os conceitos de valor de uso e valor de troca embutidos na mercadoria habitação e suas implicações no urbano e na cidade.

É importante deixar claro que o termo moradia é aqui compreendido como um direito do cidadão. A moradia, enquanto direito humano individual e coletivo, previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948 e na Constituição Brasileira de 1988, deve garantir um padrão mínimo de habitabilidade. Este padrão não se restringe apenas ao acesso a casa, mas abarcam as infraestruturas de saneamento ambiental, transporte coletivo, equipamentos citadinos, serviços urbanos e sociais (lazer, educação, saúde etc.) e a dimensão simbólica e subjetiva do ato de habitar: é a partir da casa que os sujeitos tecem suas relações com os outros e com a cidade. Portanto, toda vez que nesta pesquisa o conceito de moradia for acionado focar-se-á seu sentido mais amplo, ou seja, aquele que engloba a casa, mas a transcende. Assim, o direito a moradia é entendido como uma dimensão, dentre outras, do direito à cidade.

No segundo capítulo, almejou-se empreender uma reflexão acerca do papel do Estado na política urbana e dos demais agentes no processo de produção da cidade capitalista. Além disso, contextualiza e caracteriza a política habitacional ao nível federal. Esta seção aborda a atuação do Estado através dos instrumentos voltados à política habitacional como o Banco Nacional de Habitação (BNH), o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU) e o Sistema Financeiro Habitacional (SFH). Para compreender a trajetória do BNH no espaço urbano brasileiro, adotou-se o procedimento de periodização deste e outros instrumentos direcionados ao planejamento urbano.

Também se analisou o processo de urbanização de Viçosa, o nascimento dos setores imobiliário e construtivo, a instalação de estabelecimentos comerciais e financeiros. Procurou-se entender as transformações socioespaciais que ocorreram na cidade concomitantemente a efetivação dos programas habitacionais, buscando compreender como Viçosa foi se modificando para receber os ideais de modernização que estavam em voga no país.

Assim, a discussão passou a perpassar mais a escala local, (Viçosa-MG), sem deixar de dialogar com as escalas nacional e estadual. Buscou-se contextualizar as políticas públicas e a questão habitacional em Viçosa, os discursos dos agentes produtores do espaço, os planos e projetos de desenvolvimento urbano e regional, como o caso da construção da BR-120 (que ligou Viçosa a Belo Horizonte), bem como compreender de que forma a questão da terra e da moradia era tratada antes da criação da Cooperativa Habitacional de Viçosa (COHAVI), em 1973. Tal questão também foi fruto de análises depois da criação da COHAVI, na tentativa de apreender as principais estruturas que a política habitacional, em âmbito local, promoveu no espaço urbano da cidade.

O terceiro o capítulo mergulhou na realidade mais empírica da pesquisa, buscando explicitar os espaços da cidade onde foram implantados os programas habitacionais e analisar suas condições infraestruturais e sociais. Ademais, foram avaliados os planos e programas de habitação que se consolidaram na cidade, os diálogos e processos que se projetaram no espaço e o que de fato no discurso foi concretizado na prática.

Buscou-se ainda abarcar tanto os projetos habitacionais contemplados com o financiamento do BNH direcionados aos grupos populares (como o conjunto Vila Operária e o caso específico de Nova Viçosa) quanto aos segmentos de classe média e

alta (como os condomínios Village Del Rey e Bosque do Acamari). Também foram temas de debate as lutas enfrentadas pelos moradores destes novos espaços, seja por meio do surgimento de associações de bairro ou pela criação da Associação de Mutuários do Sistema Financeiro da Habitação de Viçosa (ASMUV).

CAPÍTULO 1. ESTADO, POLÍTICAS PÚBLICAS E A QUESTÃO DA TERRA URBANA: MARCOS PARA UMA REFLEXÃO

1.1 Apresentando o objeto de estudo: a questão habitacional em Viçosa (MG)

A tônica deste tópico é apresentar o contexto político, econômico e social que margeia o objeto de estudo, o qual é uma particularidade da produção socioespacial de Viçosa (MG): a questão habitacional. Os dados e as informações sobre a cidade são elementos que irão assessorar a realidade empírica.

O recorte temporal-analítico deste trabalho engloba o período de 1964 a 1986. O ano de 1964 foi um momento em que o país enfrentou profundas transformações políticas, econômicas e sociais que contribuíram para a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH). Este foi o principal agente do governo federal no campo urbano, um componente crucial para a produção do espaço urbano. Um instrumento de intervenção nas cidades, em especial, voltado à política habitacional. As investigações da pesquisa terminam no ano de 1986, quando tal banco é extinto.

Entende-se que este recorte abarca um momento na história do país em que a pressão exercida pelos movimentos sociais (nas ruas, nas greves e no campo) por políticas públicas de qualidade (educação, moradia, saúde etc.) e redução da desigualdade social foi abrandada pelo Estado na tentativa de conter a insatisfação popular. O Estado atacou questões com grande repercussão na vida do trabalhador, a exemplo da política habitacional. A intervenção do Estado na questão habitacional teve um duplo sentido: o de ampliar a legitimidade do regime e o de viabilizar uma maior acumulação de capital no setor urbano através da redução do custo de reprodução da força de trabalho.

No âmbito local, esse recorte é importante para entender a produção do espaço em Viçosa, pois abarca os processos político-econômicos que culminaram na criação da Cooperativa Habitacional de Viçosa (COHAVI). A COHAVI foi o primeiro órgão responsável pela política habitacional na escala do município e um instrumento de referência para a elaboração de planos urbanísticos.

Adotou-se como recorte espacial o município de Viçosa que está localizado ao norte da Mesorregião da Zona da Mata Mineira (Figura 1), Minas Gerais, e abrange

quatro distritos: a sede, Silvestre, Cachoeira de Santa Cruz e São José do Triunfo. A cidade tem como coordenadas geográficas o paralelo de 20° 45' 14" latitude sul e o meridiano de 42° 52' 54" longitude oeste e dista, aproximadamente, 220 km de Belo Horizonte e 350 km do Rio de Janeiro, segundo os dados obtidos pelo IBGE (2015) que corresponde ao censo demográfico cujo recorte temporal abarca o período de 1959 a 1964¹.

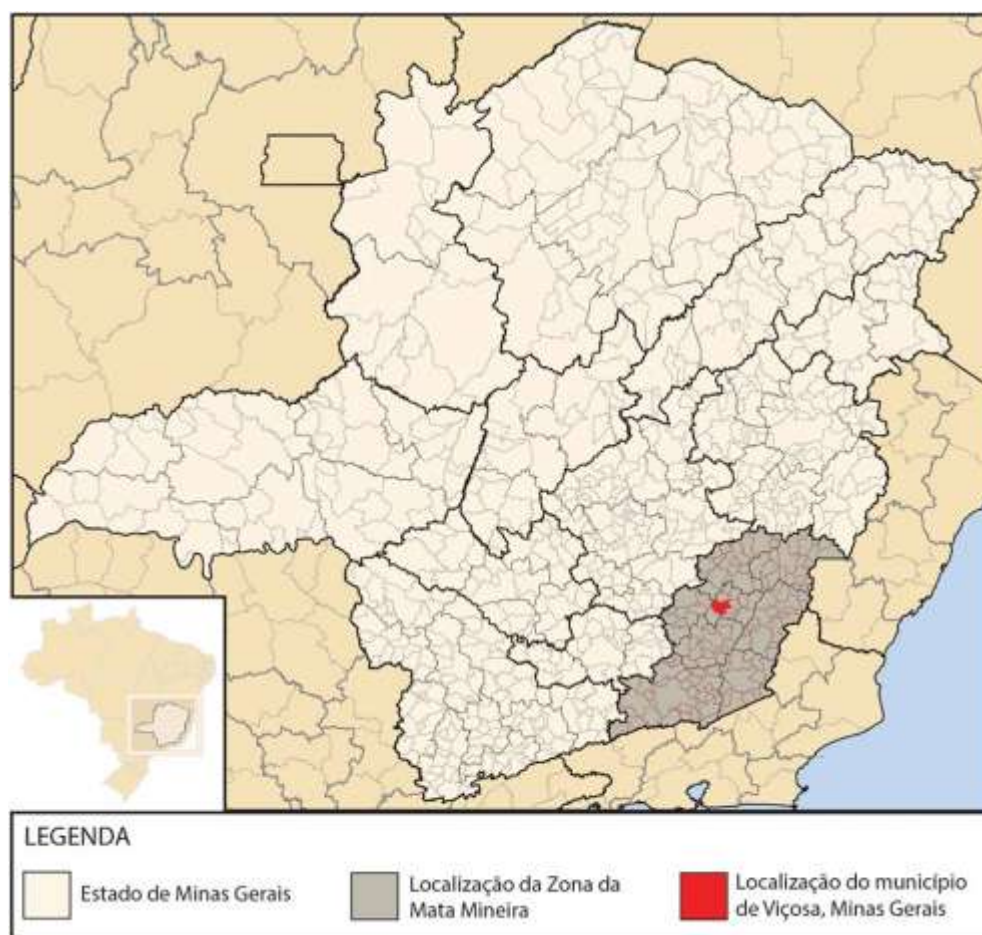


Figura 1. Localização de Viçosa no Brasil, em Minas Gerais e na Zona da Mata Mineira.

Este recorte espacial está relacionado ao papel que a cidade exerce na rede urbana, sobretudo por ser um centro funcional que polariza a sua hinterlândia. Viçosa ocupa lugar de centralidade na rede urbana por possuir melhores condições de infraestrutura hospitalar, educacional e empregatícia que os municípios do entorno (Araponga, Cajuri, Canaã, Coimbra, Ervália, Paula Cândido, Pedra do Anta, Piranga, Porto Firme, Presidente Bernardes, São Miguel do Anta, Teixeiras etc.).

¹Toda vez que esta fonte aparecer é a este período que está se reportando.

Buscando adentrar nos elementos empíricos, serão apresentados os aspectos políticos, econômicos e sociais que caracterizava Viçosa no período da pesquisa. Até o final da década de 1960, as cidades do interior da Zona da Mata de Minas Gerais permaneceram como núcleos inexpressivos. Viçosa não foge a esta realidade. Neste momento, sua paisagem ainda era marcada por grandes fazendas e sítios sendo o uso da terra predominantemente agrícola. No mapa abaixo (Figura 2), elaborado em 1964, é possível observar a predominância das comunidades rurais (Arruda, Barrinha, Buieié, Colônia de Vaz de Melo, Córrego Fundo, Córrego de São João, Cristais, Conceição do Carmo, Itaguassú de Cima, Juquinha de Paula, Mãe de Túnica, Mainarte, Nobres, Paraíso, Palmital, Pau de Paina, Piúna, Posses, Pau de Cedro, Silvestre etc.). Existia neste momento apenas o bairro de Fátima² e o do Carmo (instituído pela Lei nº 363/60) que nem constam no mapa.



Figura 2. Mapa do município de Viçosa (1964).
Fonte: Ramos e Mello (1973).

De acordo com o mapa acima o município possuía uma área de 299 km², sendo ela localizada em um vale, com uma altitude próxima a 649 metros. Viçosa é limitada por Teixeira e Guaraciaba, ao norte; Paula Cândido e Coimbra, ao sul; Cajuri e São Miguel do Anta, a leste; e Porto Firme, a oeste. As principais aglomerações urbanas que

²Não encontrou-se a lei que aprova tal loteamento, mas ele foi construído na década de 1950.

existiam até então (1964) estavam situadas na área do município de Viçosa: a sede e as vilas de Cajuri, Canaã e São Miguel do Anta (IBGE, 2015).

As principais atividades econômicas do município estavam associadas à agricultura, a pecuária e a silvicultura. Estes eram os setores que congregavam maior número de pessoas no município, elas absorviam 74,28% da força de trabalho. Na agricultura, a cultura mais disseminada era a do café, que liderava a safra viçosense. Ao café seguiam-se o milho, o feijão, a cana-de-açúcar, a batata inglesa e o tomate. O único produto realmente exportado era o café vendido ao estado de São Paulo e ao Distrito Federal. A pecuária tinha bastante expressão na economia local e os criadores se dedicavam, sobretudo, ao gado leiteiro (as raças bovinas mais comuns, nas fazendas de criação, foram a caracu e a holandesa). No que tange a embrionária indústria as principais fábricas do município que movimentavam sua economia eram: Calçados “Halfa”, Calçados “Angela”, Curtume “Santo Elias”, Manteiga “Viçosa”, Brinquedos “Aloma”, Massas Alimentícias “Primor” e Massas Alimentícias “Chavante” (ibid.).

No contexto que situa temporalmente esta pesquisa, Viçosa contava com dois hospitais filantrópicos: o Hospital São Sebastião (HSS) e o Hospital São João Batista (HSJB). Na década de 1970, o comércio, ainda que incipiente, oferecia vagas de trabalho nos seguintes empreendimentos: Torrefação e Moagem Café Bidu’, Viçosa veículos S.A “Vivesa”, Churrascaria Braseiro, Serralheria Irmãos Couto, Granja Real, Distribuidores de ração Cargill, Churrascaria Charm, Mundial tecidos, Sociedade Comercial Vidigal Ltda., Cooperativa Agropecuária Mista de Viçosa, Loja Sant’Anna, Casa Silva Pontes (materiais de construção), Casa Araújo (ferragens), Primavera confecções, Stop Look Boutique, Badulaq Boutique etc. (RAMOS e MELLO, 1973).

Além disso, vale lembrar que com a transformação da Universidade Rural do Estado de Minas Gerais (UREMG) em Universidade Federal de Viçosa (UFV), no ano de 1969, o setor de construção civil passou a demandar força de trabalho. Já o aspecto educacional está associado à presença da Universidade Federal de Viçosa e dos inúmeros cursinhos pré-vestibulares.

O movimento de ocupação da cidade na década de 1960 se iniciou pelos vales e pelas áreas planas ainda disponíveis. Neste momento, os morros não haviam sido ocupados, como pode ser observado nas figuras abaixo.

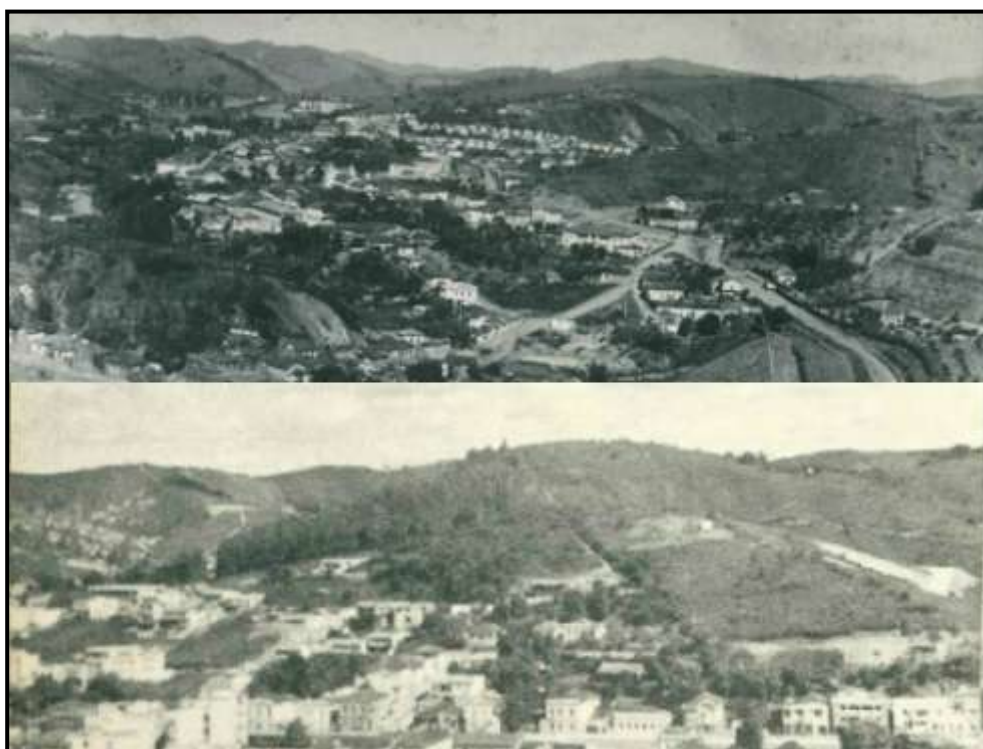


Figura 3a. Vista parcial da cidade (década de 1960).
Fonte: Arquivo Central e Histórico da Universidade Federal de Viçosa, foto acima.
Fonte: Ramos e Mello (1973), foto abaixo.

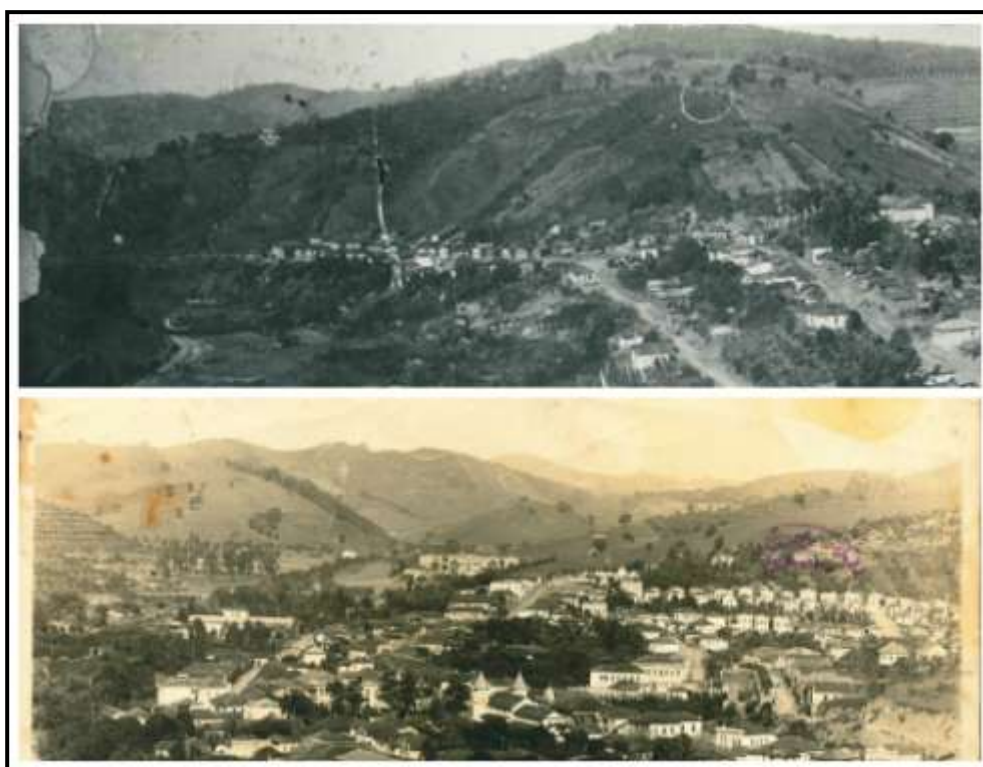


Figura 3b. Vista parcial da cidade (década de 1960).
Fonte: Arquivo Central e Histórico da Universidade Federal de Viçosa.



Figura 3c. Vista do centro da cidade (década de 1960). Fonte: Ramos e Mello (1973).

A partir da década de 1970 a ocupação se intensificou, quando a população urbana do município ultrapassou a rural. Entre 1960 e 1970 houve um incremento de 4.794,58 habitantes na área urbana, cerca de 23,69%. Já no período de 1970 a 1980, a população urbana cresceu 50%, ou seja, Viçosa passou a abrigar mais 12.902 habitantes (Figura 4). No final da década de 1960, a pequena produção foi favorecida pela nova divisão social do trabalho. Nesta época, ocorreu a expansão do regime de colonato das fazendas, o que contribuiu para a constituição do mercado de trabalho na área urbana de Viçosa.

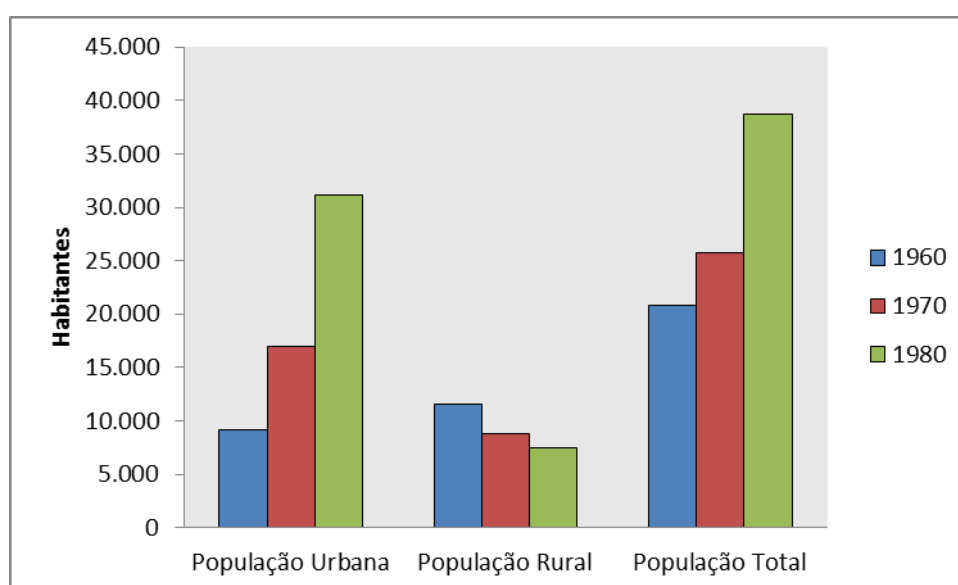


Figura 4. Crescimento da população residente no município de Viçosa (MG) de 1960 a 1980. Fonte: IBGE, Censos demográficos de Minas Gerais, 1960/70/80.

Com o crescimento urbano de Viçosa, verificado sobretudo a partir de 1970, as edificações, que até então ocupavam principalmente os fundos dos vales da cidade, começaram a subir os morros abertos em loteamentos não só no entorno do centro, mas também na periferia. Este movimento modificou sensivelmente a forma dos vales, já que as antigas ruas passaram a ser vias coletoras de tráfego dos bairros que iam surgindo nas encostas.

O processo de verticalização se iniciou no final da década de 1960 (Figura 5). Visando atender a demanda por habitação, comércio e serviços, os promotores imobiliários optaram por este tipo de edificação. Facilitada por uma legislação urbanística permissiva, a verticalização se acentuou nas décadas de 1970 e 1980 e passou a marcar a paisagem de Viçosa, sobretudo a área central que concentrava técnicas, infraestrutura, serviços públicos (câmara municipal, cartórios, instituições bancárias, prefeitura, UFV) e população. Com a demanda, principalmente do público universitário (estudantes, funcionários e professores da universidade), ocorreu uma intensa valorização da área *core* da cidade. Paralelamente ao fenômeno da verticalização, ocorria o de horizontalização através da abertura de novos loteamentos, do crescimento da periferia, da expansão de bairros e de toda sorte de empreendimentos imobiliários.

Um fato na década de 1970 contribuiu de forma relevante para o crescimento urbano, o desenvolvimento econômico, a ocupação e a consolidação, ainda que incipiente, de uma rede urbana. Nascia em 1976 a Viação Viçosa Ltda., que, apesar de possuir apenas dois veículos, dedicou-se ao transporte de passageiros entre as cidades de Viçosa-Muriaé, Viçosa-Paula Cândido e Viçosa-Ponte Nova. Criada com muitas dificuldades, a Viação coloca seus coletivos no ano de 1978 para operar em Viçosa, atendendo parte da população presente nos loteamentos que estavam sendo abertos (FÔLHA DE VIÇOSA, 1978).

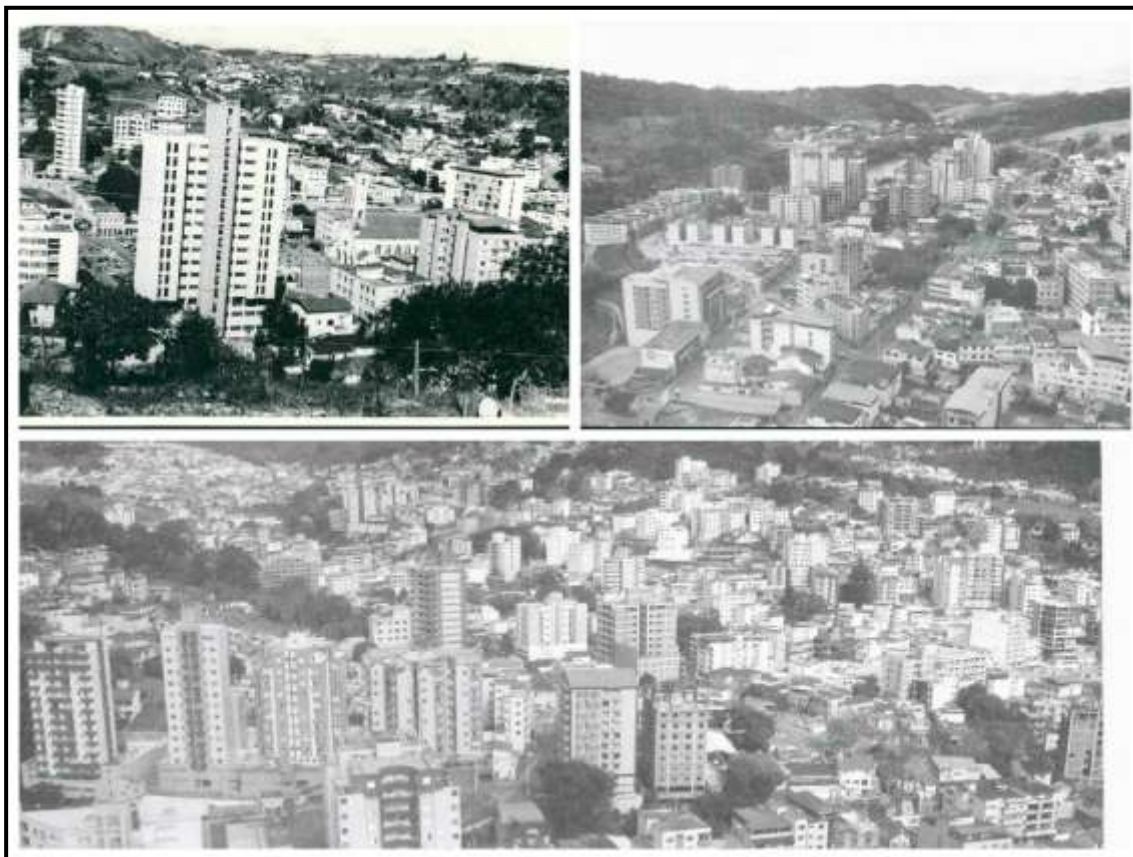


Figura 5. Vistas panorâmicas da cidade.

Fonte: Arquivo Central e Histórico da Universidade Federal de Viçosa, foto acima à esquerda.

Fonte: Ramos e Mello (1973), foto acima à direita e abaixo.

Os principais parcelamentos de solo realizados nas áreas urbanas e periurbanas da cidade ocorreram no final de 1960 e durante 1970. Em 1968, surgiram os bairros de Bom Jesus (Lei nº 508/68) e Ramos (Lei nº 504/68). Em 1969, houve a expansão do bairro do Carmo (Lei nº 530/69). Na década de 1970, o movimento de urbanização se intensificou. Em 1972, foram aprovados os bairros Clélia Bernardes (Lei nº 615/72), a expansão do bairro de Ramos (Lei nº 625/72), um loteamento próximo a Barrinha (Lei nº 627/72), o condomínio horizontal Parque do Ipê (Lei nº 642/72) e um loteamento próximo à Rua Gomes Barbosa (Lei nº 629/72). Em 1973 ocorreu à expansão do bairro Santo Antônio (Lei nº 645/73). Em 1974 os bairros de Fátima (Lei nº 50/74 de 09/05/74) e Nova Era (Lei no 86/74 de 23/10/74) expandiram-se; também foi aprovado o loteamento em Silvestre (Lei nº 81/74 de 01/10/74). No ano de 1975 foi criado o bairro Arduíno Bolívar (Lei nº 125/75 de 28/04/75), o condomínio Júlia Mollá (Lei nº 158/75 de 01/12/75) e o loteamento Indumel no bairro de Silvestre (Lei nº 160/75 de 01/12/75). Em 1977 surgiram os bairros Santa Clara (Lei nº 241/77 de 23/09/77) e Juscelino Kubitschek (Lei no 243/77 de 11/10/77). O bairro Nova Viçosa foi aprovado

conforme memorial e planta aprovados pela Prefeitura Municipal de Viçosa em 17 de janeiro de 1978³. Resultantes destes parcelamentos, nasceram os bairros de classes alta e média e também as periferias urbanas. No mapa abaixo se pode observar a localização dos referidos bairros da cidade (Figura 6).

A empresa responsável pela demarcação e venda da maioria destes loteamentos (Amoras, Clélia Bernardes, Nova Viçosa, Ramos, Santa Clara, Santo Antônio e parte do Silvestre) foi a Construtora Chequer (uma das mais importantes imobiliárias da cidade), de propriedade de Antônio Chequer. As atividades de sua Construtora ganharam impulso durante a primeira gestão de Chequer como prefeito (1973-1976). Ele foi empreendedor imobiliário, prefeito e vereador da cidade em diversos mandatos⁴. Aproveitando-se de sua grande liderança política local, Chequer utilizou as campanhas eleitorais para assegurar os seus interesses econômicos e de sua Construtora. Ao mesmo tempo, acabou se tornando figura memorável na vida e na cultura dos viçosenses em função da criação, venda e doação de lotes de terra em muitos bairros da periferia.

³É interessante observar que, apesar do bairro Nova Viçosa ter sido criado oficialmente em 1978, o registro jurídico do mesmo só ocorreu em 1984 (COELHO, 2013).

⁴Aos 26 anos, Antônio Chequer foi eleito, pela primeira vez, vereador da Câmara Municipal de Viçosa com mandato no período de 1959 a 1962 e reeleito de 1962 a 1965. Depois, volta a ocupar novamente a cadeira pelo período de 1965 a 1970. Também foi prefeito da cidade durante três gestões: de 1973 a 1976, de 1989 a 1992 e 1997. Na última, sua carreira política foi interrompida quando devido a uma parada cardíaca.

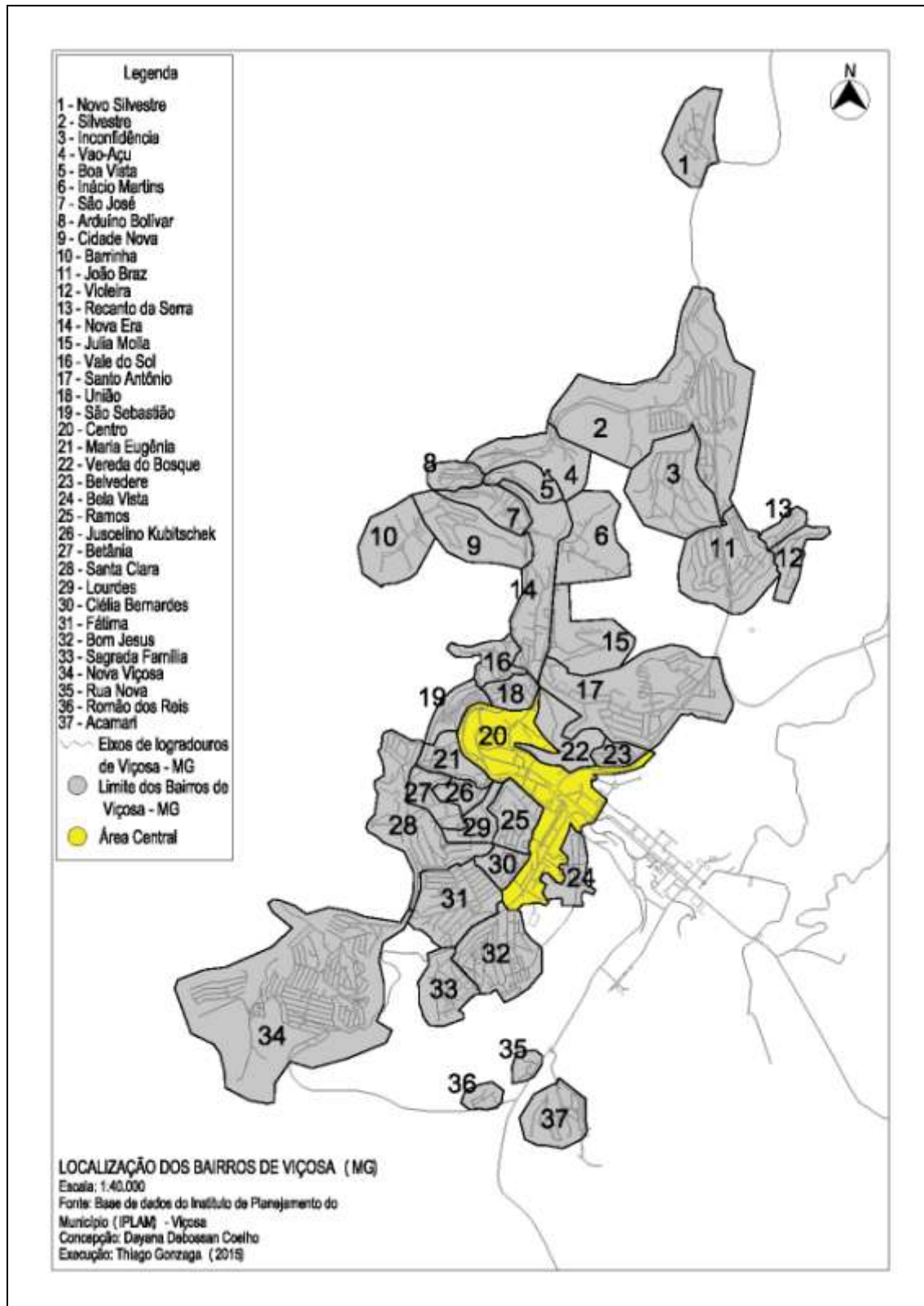


Figura 6. Localização dos principais bairros de Viçosa (MG).

É neste movimento de urbanização da cidade (aumento do fluxo migratório e crescimento da periferia urbana) que a década de 1970 funcionou como um “divisor de águas” na cidade, marcando a mudança quanto ao local de residência e de trabalho da

população. A migração campo-cidade traz um elemento importante para a inflexão urbana: o alojamento dos migrantes. O direcionamento para as periferias de Viçosa e, em menor caso, para casa de parentes no centro foram alternativas encontradas, porém, não bastou para solucionar o problema de falta de moradia destinada aos pobres.

Para analisar de maneira mais pormenorizada como a questão habitacional se delineou e quais seus contornos em dado tempo e espaço é necessário lançar mão de um enfoque teórico-conceitual. Este permitirá entender as relações de associação entre: as instituições reguladoras do solo urbano e a produção de moradia, o valor de uso e o valor troca da mercadoria habitação, o acesso à habitação e o nível de renda da população e o problema habitacional e a reprodução da força de trabalho.

Nesta pesquisa o problema habitacional será tratado considerando, sobretudo, a ação de três sujeitos sociais: o Estado, o mercado e os trabalhadores. O primeiro assume múltiplos papéis na dinâmica do mercado imobiliário: construtor, regulador do uso do solo urbano, financiador da moradia, incorporador e proprietário fundiário. Além disso, o Estado desempenha o papel de indutor do processo de acumulação de capital, garantindo as bases para sua produção e reprodução do espaço. O trabalhador exerce função de produtor e de transformador da realidade social. Sua luta por melhores condições de trabalho é também luta por moradia, educação, saúde, dentre tantos outros pleitos. A questão da moradia entremeia-se com a organização das relações do trabalho e com a delimitação da demanda por trabalho e emprego no espaço urbano, ou seja, tanto na esfera da produção quanto da reprodução da vida. O Estado e os trabalhadores são agentes produtores do espaço.

A questão habitacional está imbricada no urbano e na cidade. Introduzir-se-á no capítulo 1 a distinção entre estas duas categorias de análise. Elas permitem efetuar bifurcações de apreciação teórico-conceitual, nas quais o urbano se encontraria mais atrelado ao valor de uso, enquanto a cidade estaria mais vinculada ao valor de troca. No próximo tópico ver-se-á como o valor de uso e o valor de troca constituem a mercadoria habitação.

1.2 A habitação como mercadoria no sistema capitalista

A moradia enquanto um direito do cidadão está prevista na Declaração Universal dos Direitos Humanos⁵ de 1948 e na Constituição Brasileira⁶ de 1988. Considerada como uma necessidade básica, como a alimentação e a vestimenta, a habitação necessita da terra para ter suporte. Segundo Villaça (1986) o problema da habitação, vincula-se ao da propriedade privada da terra. O fato de a terra ser divisível e apropriável em parcelas de dimensões fixas permitiu ao capitalismo não apenas fomentar a propriedade privada da terra, mas também transformá-la em mercadoria. Vista como uma mercadoria a ser comprada ou um patrimônio a ser conquistado por esforço pessoal, a terra e, conseqüentemente, a habitação, passa a depender da capacidade de pagamento de cada um. Assim, a terra e sua apropriação privada apresentam-se como questões essenciais para se pensar o problema da habitação sob o capitalismo.

O que se entende por problema habitacional, tem sua origem com o “homem livre” (uma ideologia⁷ que procurou convencer que o trabalhador estava livre do jugo e da dependência do senhor feudal). O dito “homem livre” é um despejado (sobretudo, das decadentes fazendas e das senzalas) e desapropriado dos seus meios de produção, da sua casa, de sua oficina, enfim, dos seus meios de vida. Harvey (1982) diz que a instauração do trabalho assalariado pelo capital e a promoção da despossessão do trabalhador das condições de vida, ou seja, dos seus meios de produção auxiliam na compreensão da dicotomia da separação entre o local de trabalho e o local de viver.

O capitalismo se valeu ao máximo das ideias de liberdade, criando a imagem do “homem livre” e do “trabalhador livre”. Livre para decidir o trabalho que quisesse,

⁵O artigo 25 do parágrafo 1º adverte: “todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem estar, inclusive alimentação, vestuário, **habitação**, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência fora de seu controle” (DECLARAÇÃO UNIVERSAL DOS DIREITOS HUMANOS, 1948, grifo nosso).

⁶A moradia enquanto um direito social é garantida no capítulo II, artigo 6: “[...] são direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, **a moradia**, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição” (CONSTITUIÇÃO FEDERAL, 1988, grifo nosso).

⁷O conceito de ideologia é aqui entendido em sua acepção crítica, de inspiração marxista. Isso significa que nos termos do materialismo histórico é impossível compreender sua origem e função sem conceber a luta de classes. A ideologia é um mascaramento da realidade social que permite a legitimação da exploração e da dominação, é um dos mecanismos utilizados pelas classes dominantes para exercer a dominação, fazendo com que esta não seja percebida como tal pela classe dominada. Por ser um instrumento encarregado de ocultar as divisões sociais, a ideologia transforma as ideias da classe dominante em ideias dominantes para a sociedade como um todo, de tal forma que a classe que domina no plano material – econômico, social e político – também domina no plano espiritual – das ideias (CHAUÍ, 1980).

fosse trabalho assalariado ou não assalariado (como o trabalho escravo), ou seja, trabalho que possibilitasse sua própria exploração. Livre para escolher o patrão que quisesse, desde que existisse patrão que o aceitasse. O homem que tendo apenas a posse de seu corpo tem o “livre” direito de vendê-lo no mercado de compra e venda da força-de-trabalho. Ou seja, uma ideia de liberdade que maquia, sob o “pó-de-arroz” da ideologia, a mais completa forma de sujeição ao proprietário privado, tanto dos meios de produção quanto da habitação convertida em mercadoria⁸.

Os “homens libertos”, ao fluir para os centros urbanos, contribuíram, sobremaneira, para o crescimento das cidades e com elas passaram a conviver com um grande dilema: o alojamento destas pessoas (VILLAÇA, 1986). Desde então não se consegue dar uma resposta satisfatória ao desafio de prover acesso à moradia para as populações de baixa renda. Uma das formas de abrigo que a sociedade desenvolveu para alojar estas multidões foi as vilas operárias. De acordo com Bonduki (1999), elas eram o modelo de habitação econômica e higiênica, tratava-se de uma “solução” de mercado, pois era uma moradia alugada, fruto da iniciativa privada. No entanto, como o preço do aluguel nestas vilas era alto para o operariado de menor renda e o trabalhador informal, muitas vezes a alternativa encontrada era residir em cortiços e casas de pensão, quase sempre insalubres e superlotadas.

Não é objetivo analisar todas as formas de habitação no Brasil urbano (vilas operárias, favelas, cortiços, moradias precárias, mocambos, conjuntos habitacionais etc.)⁹, mas apenas apontar que a “casa própria” foi transformada em mercadoria pelo capitalismo. Este aspecto resvalou (e ainda resvala) nos grupos populares e no seu acesso à moradia. Historicamente, o déficit habitacional se concentra nas camadas de renda mais baixas da população.

No interior do regime capitalista, a casa, a habitação é uma mercadoria que é produzida tendo por desígnio a finalidade geral da produção capitalista, ou seja, o lucro. Partindo desta constatação entende-se que a moradia é um bem que, embora subjacente ao uso, a uma necessidade existencial (abrigo e suporte), tem na sua qualidade de mercadoria um símbolo, principalmente, de *status*, ostentação e ascensão social. Esses atributos provêm da influência da ideologia da casa própria, um conjunto de símbolos e representações no imaginário social brasileiro.

⁸Para saber sobre a concepção de “liberdade” expressa no trabalho livre cf. Lima (2014).

⁹Cf. Campos (2005), Maricato (1987), Villaça (1986), Perlam (1977), Valladares (1980; 1983) e Verás (1992).

A ideologia baseada na casa própria serviu no período do regime político militar como argumento do Estado para a implantação de uma política habitacional de mercado no país. Tal agente buscou convencer a população, através da pouca incidência de programas de aluguel social, que a produção maciça com fins de propriedade era o único meio de garantir o acesso à moradia digna. Portanto, o discurso dominante no Brasil, diferentemente do que ocorre em outros países, vincula estreitamente a ideia de acesso à moradia ao ideal de acesso à propriedade¹⁰.

A propriedade como forma de acesso à moradia, diferentemente do que se pode imaginar, nem sempre foi predominante no Brasil, como mostra o gráfico 1, relativo à condição de ocupação dos domicílios urbanos no período de 1950 a 1990. Pode-se observar que em 1950 a percentagem de domicílios urbanos ocupados por proprietários era equivalente a percentagem de domicílios alugados. No período de 1960 a 1970, quando a população do país passa a ser majoritariamente urbana, há um significativo declínio de domicílios alugados enquanto aumenta o percentual de domicílios próprios, improvisados, cedidos etc. No ano de 1980 essa diferença é ainda maior: 60% dos domicílios são próprios e somente 30,8% são alugados. Em 1990, o quadro não é muito diferente, a percentagem de domicílios urbanos próprios era superior ao percentual dos moradores que pagavam aluguel. É importante ressaltar que os dados referentes aos domicílios próprios devem-se muito mais a autoconstrução (realizada pelos grupos populares aliados da política do BNH) do que ao mercado imobiliário.

No período que corresponde ao recorte temporal desta pesquisa (1964 a 1986), esses dados ilustram a inversão na condição de ocupação (aluguel/propriedade) dos imóveis urbanos que ocorreu no país. Houve uma valorização na aquisição da propriedade e também uma concentração dos domicílios, fruto de uma demanda histórica de exclusão do processo de urbanização, principalmente em relação à população de baixa renda.

¹⁰Este discurso também difundia a ideia de que as habitações coletivas, tais como os cortiços, inviabilizavam a vida familiar decente, promovia os maus-hábitos e, conseqüentemente, ia contra a moral cristã. A casa própria foi um importante fundamento da constituição moral da sociedade (BONDUKI, 1999).

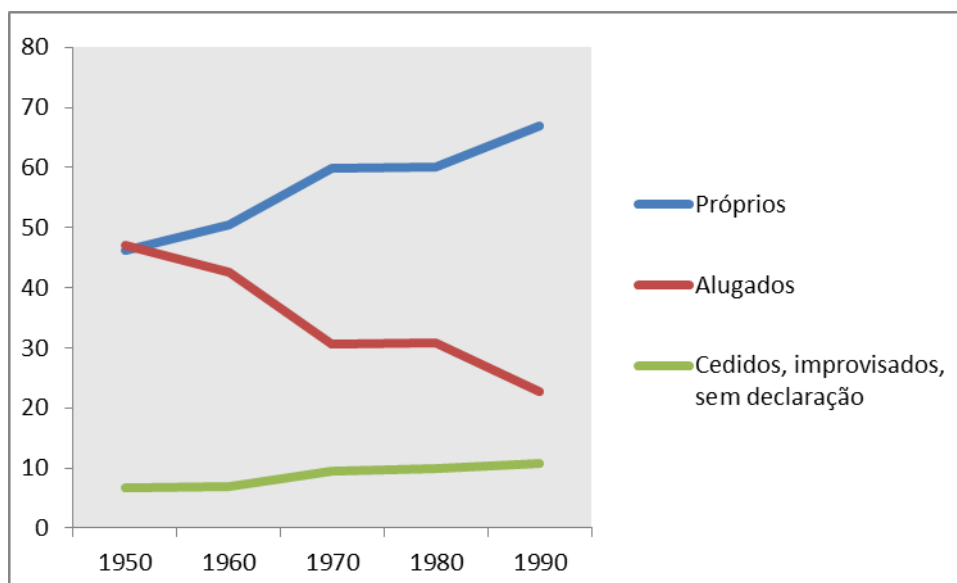


Gráfico 1. Condição de ocupação dos domicílios urbanos (%) - 1950 a 1990

Fonte: IBGE, Dados históricos de 1950, 1960, 1970, 1980 e 1990. Gráfico elaborado pela autora, 2016.

O comprometimento da renda familiar com o crédito hipotecário era um fator de estabilidade política no país, posto que aqueles que se comprometessem com o financiamento apresentaria maior resistência à participação em greves, arruaças ou depredação de propriedades alheias, tornando-se um aliado da ordem. No caso dos Estados Unidos, Harvey (2014) afirma que na experiência da casa própria entre as décadas de 1940 a 1960 as angústias dos proprietários com as dívidas serviam como uma espécie de amortecimento a certas formas de subversões à ordem vigente. Isto se verificou no Brasil no contexto do regime político militar marcado pela repressão, perseguição policial/militar e pelo autoritarismo, em que a ideologia da casa própria foi promovida como forma de controle social.

Adquirir uma moradia no contexto do regime político militar (fortemente marcado por desigualdade social, insegurança e instabilidade) passou a ser visto como vantagem pela população frente à instabilidade de empregos e as “crises da vida” pelas quais comumente passam os trabalhadores. Além disso, a propagação do ideal da casa própria pelo mercado a toda população teve como objetivo, dentre outros, garantir sua “fidelidade” ao modo de produção capitalista, assentado no processo de compra e venda de mercadorias (neste caso da mercadoria habitação).

Portanto, o sonho da casa própria tornou-se uma ideologia, pois se tratava de um ideal da classe dominante transformado em ideal de todas as classes sociais. A necessidade da moradia, por exemplo, não é o mesmo que a necessidade da casa própria. A moradia está atrelada com a necessidade de habitar, ter um local como

abrigo, espaço imprescindível à proteção da intimidade e local onde parte da convivência humana acontece. A necessidade de aquisição da casa própria se encaixa no conceito de ideologia, pois são os imperativos sociais e econômicos que orientam a intenção de relacionar o papel da casa à condição de casa própria. Desse modo, a política habitacional foi caracterizada por intervenções do Estado na habitação, mediadas pela ideologia da casa própria (BRITO e RODRIGUES, 2014). O direito a propriedade se sobrepôs ao direito à moradia.

Uma extensa pesquisa efetuada por Loyd A. Free, no Brasil, em 1960, sob o patrocínio do *Institute for International Social Research*, revelou as aspirações pessoais e posturas políticas da população brasileira, mostrando que a casa própria era o principal anseio das populações urbanas do país. A ideologia segundo a qual a ascensão social ocorreria através da obtenção da casa própria adquiriu projeção, sobretudo, na década de 1970. Sobre este momento Bolaffi (1982), Valladares (1983) e Villaça (1986) destacam que a classe dominante dava início a propagação de ideias, cujo intuito era afirmar a crença, na qual apenas a aquisição da casa própria proporcionaria segurança econômica e social aos indivíduos, simbolizando uma espécie de seguro face aos infortúnios do futuro.

A ditadura militar ocultou as contradições e conflitos no mundo do trabalho. A própria ideologia da casa própria escamoteou o fim da estabilidade no emprego. Esta foi convertida pelo Estado brasileiro na possibilidade de compra de uma casa. Buscando atender os propósitos da produção da moradia e do emprego de capital na modernização do espaço urbano, passou-se a utilizar os recursos provindos da alteração da estabilidade do trabalhador, isto é, aqueles do Fundo de Garantia por Tempo e Serviço (FGTS). Os fundos desta instituição, criada em 1966, poderiam ser retirados em sua totalidade nos seguintes casos: demissão, aposentadoria e morte do trabalhador. Quando a rescisão fosse realizada a pedido do empregado, o FGTS poderia ser retirado, total ou parcialmente para, entre outros motivos, adquirir sua casa própria¹¹. Assim, pode-se dizer que o FGTS foi fundamental na difusão da ideologia da casa própria e na transferência do mundo do trabalho para o do viver (RODRIGUES, 2013).

¹¹O Sistema Financeiro Habitacional (SFH) criado em 1964, gerido pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), passa a contar em 1966 com recursos provenientes do Fundo de Garantia por Tempo e Serviço (FGTS), num processo que evidencia a precarização das relações de trabalho e financeirização do mercado de moradias. Desde a criação daqueles órgãos os trabalhadores, para conseguir financiamento para comprar ou reformar sua casa, passam a ser classificados por faixas de renda salarial e não mais diretamente pelas relações de trabalho e emprego formal.

Ao destituir a garantia no emprego (reprodução da força de trabalho), a política gestada na década de 1960 influenciou nos propósitos de organização dos trabalhadores em relação à moradia. Os sindicatos se estruturaram para buscar maneiras de ter acesso ao recurso dos fundos. Os protestos que buscavam tornar os aluguéis coadunáveis com os salários passaram a realçar a obtenção da casa própria. Dessa forma, deslocou-se a estabilidade no emprego, garantia de sobrevivência da classe trabalhadora, por uma suposta estabilidade no mundo do viver. A modificação das relações de trabalho não foi amparada de alterações de critérios para o cálculo do salário mínimo, no qual a moradia entrou no cômputo como aluguel e não como compra. O Estado, ao retirar a estabilidade do trabalhador, tornou-os reféns do financiamento de sua moradia (ibid.).

A política habitacional provocou o deslocamento de um horizonte de sentido do trabalhador, atrelado à esfera da produção, para um horizonte de sentido subjacente à esfera do consumo. Também gerou profundas transformações na produção do espaço urbano através de instituição de conjuntos habitacionais nas fímbrias das cidades. Concentrou recursos e intensificou a exploração da força de trabalho e as desigualdades socioespaciais.

A alteração da estabilidade do trabalhador e a perspectiva de financiamento de uma casa contribuíram, sobremaneira, para aumentar as angústias da pequena classe média e do operariado urbano com o crediário. Viveram, e ainda vivem, o paradoxo entre as expectativas de ascensão social (que perpassa a necessidade de demonstrar publicamente esta mesma ascensão) e um poder aquisitivo cada vez mais modesto. Apesar deste coexistia a necessidade de consumir mais com a oferta escancarada de crédito.

A respeito do consumo é importante assinalar que depois da Segunda Guerra Mundial e com o denominado milagre econômico brasileiro ocorreu a explosão das cidades, “[...] uma explosão ligada à expansão do consumo em todo o território” (SANTOS, 1986, p. 69). Acompanha a expansão urbana, o crescimento contínuo das classes médias (nas grandes cidades, nas cidades menores e no campo modernizado) e a explosão do crédito. Trata-se de uma urbanização fundada no consumo de todos os tipos de bens, não somente materiais, como também de serviços, de ideias, informações, saúde, educação etc.

A partir de 1968, o consumo adquire nova guinada à medida que o sistema de crédito se expande, reforçando as características da economização da vida social. Não apenas o crédito terminal, cedido ao consumidor, como também o crédito aos produtos,

ambos anteriormente extremamente restringidos. De tal forma que se pode falar, nas palavras de Santos (2011), em uma creditização do território.

A propaganda e o crédito propiciaram ao comércio a explosão do consumo. Este, contudo, se direcionou a alguns grupos sociais beneficiados e se limitou também à produção de alguns bens materiais que ao conjunto de bens. Desse modo, o dito consumo de massa, amplamente difundido pela mídia (escrita, falada e televisionada), abarcava somente um mercado voluntariamente restrito. O culto ao consumo foi estimulado pelos meios de difusão (criadores de moda e irradiadores de crédito), os quais tiveram importante papel ao colaborar com as artimanhas da produção de massas (voltadas a um mercado limitado) e ao manipular o valor de uso e o valor de troca das mercadorias (impondo gostos e preços a seu bel-prazer).

Com o desenvolvimento e a expansão geográfica do capitalismo, Santos (2000) assevera que a concorrência se constitui como regra. A competitividade toma o lugar da competição. As empresas hegemônicas produzem o consumidor antes mesmo de produzir os produtos, ou seja, a produção do consumidor precede a produção de bens e serviços. O consumismo e a competitividade levam ao esquecimento da oposição fundamental entre a figura do consumidor e a figura do cidadão.

Os pobres, longe de alcançar todos os bens que a sociedade de consumo lhes induz a adquirir, foram recomendados a trocar o dinheiro pela casa. Em lugar do cidadão surgia o consumidor, o direito à moradia deu lugar à sua conversão em mera mercadoria, privando do seu acesso significativa parte dos trabalhadores. A ideologia da casa própria é perpetuada até hoje como objeto de consumo, ficando a necessidade de morar alterada pela necessidade de obter.

No Brasil, foram simultâneos os processos de urbanização, migrações brutais, expansão do consumo de massa, crescimento econômico desenfreado, concentração da mídia, precarização das escolas e instalação de um regime repressivo com a eliminação dos direitos do cidadão. Onde não há cidadão, há o consumidor mais-que-perfeito (SANTOS, 2011, 2014 [1987]).

Quando se confunde cidadão e consumidor, a educação, a moradia e grande parte das políticas públicas passam a ser função de consumo e não de direito (é o valor de troca subordinando o valor de uso). O consumo tem suas astúcias, instala sua fé através de objetos e sua comunicação é frequentemente mediada por coisas (pelas mercadorias). Segundo Santos (2014, p. 53),

[...] o consumo prossegue seu trabalho ideológico, uma mitologia estranhada nas coisas, um ópio social mais eficaz que as religiões o foram no passado, já que se alimenta das práxis individuais e coletivas experimentadas no próprio processo da vida: o trabalho, a casa, a educação, o lazer.

A lógica do consumo, em suas múltiplas perspectivas, está intensamente infiltrada nos corações e mentes da população. Trazendo esta assertiva para o objeto de estudo desta pesquisa, a habitação, nota-se que no Brasil criou-se o mito do direito à propriedade da casa. Este conduziu, no curto e longo prazo, à construção de casas e de apartamentos para as classes médias (SANTOS, 2011). A casa própria incorpora o indivíduo no circuito do consumo e da mercadoria, “feitichizando no ato de compra e venda o que é necessidade social essencial” (idem, 2014, p. 154), ou seja, o direito de morar. Frequentemente o direito à moradia se confunde com o direito de ser proprietário, este é imposto como se fosse o objetivo do cidadão.

O capitalismo captura a habitação como uma questão coletiva, social e a transforma em um problema individual, ou seja, a moradia aparece como direito dos proprietários e não como direito social público. Entende-se que para a questão habitacional ser atenuada é preciso atacar a propriedade privada da terra e os limites do mercado consumidor.

O cidadão não se reduz ao consumidor, nem o consumidor de bens materiais, ilusões trazidas ao plano da realidade como símbolos, a exemplos da casa própria e do automóvel (objetos que fornecem *status*); nem o consumidor de bens imateriais ou culturais, como o turismo, viagens e diversões pagas; ou de bens adquiridos para ingressar ainda mais no consumo, como educação profissional (SANTOS, 2011).

De certo modo o consumidor é mais defendido pelo Estado e suas agências do que o cidadão. O direito que este deseja é o do acesso à moradia e o direito que, muitas vezes, os movimentos sociais advogam é o de propriedade, afinal ser proprietário é um elemento essencial da lógica do consumo. Segundo Santos (2014) ser dono de um terreno ou de uma casa não assegura moradia estável, os pobres que pelem para conquistar o direito à propriedade estão amiúde mudando dentro da cidade, são migrantes intra-urbanos.

A lógica do consumo encontrou na ideologia da habitação um fertilizante para germinar a aquisição da casa própria, bem como para distorcer o ideal de cidadania. Ou seja, tal ideologia valorizou a concepção da casa como mercadoria: inserir-se num programa público de habitação significava compartilhar destes ideais, a exemplo do Plano Nacional de Habitação e do Sistema Nacional de Habitação criados em 1964.

A institucionalização do Banco Nacional de Habitação consolidou a política habitacional baseada na casa própria, concentrando em suas propostas os critérios de financiamento para a compra. Azevedo e Andrade (1982), Bolaffi (1981 e 1982), Bonduki (1999) e Villaça (1986), somente para citar alguns exemplos, conferem papel destacado à ideologia da casa própria na explicação da histórica inversão do aluguel à casa própria verificada no Brasil¹², e a tem como a maior “vilã” de qualquer experiência de elaboração de uma política que inclua o aluguel a baixo custo como programa de provisão habitacional efetivo. No que tange ao aluguel social, quase não houve produção de moradias destinadas à locação no período de 1964 a 1986, tampouco o incentivo a locação de imóveis.

A promoção da casa própria apresentava valores de ordem social, política e econômica, na maioria relacionada aos interesses capitalistas. Os valores de ordem social e política estavam associados à sustentação do *status quo* e a propagação dos valores da classe dominante. Esta tinha por “missão” sacrossanta uma concepção de exclusividade/privilégio sobre a propriedade privada, certos bens e serviços etc. Os valores de ordem econômica se encontravam atrelados à redução do custo da força de trabalho e a produção de habitação na movimentação dos setores da construção civil e da promoção imobiliária.

A moradia é um dos componentes imprescindíveis à reprodução da força de trabalho, entretanto o capitalista transfere isto ao trabalhador se desresponsabilizando por aquela. Assim, com a separação entre o trabalhar e o viver a habitação fica a cargo do trabalhador. E o aluguel, que deveria ser considerado como mais um item do salário, não é mais pago pelo capitalista. Através do trabalho não-pago, o capitalista deixa de se responsabilizar pela moradia (uma condição *sine qua non* para a reprodução do trabalhador) e com isto expande sua extração de mais-valia explorando o trabalhador. Pode-se dizer que a questão da habitação, no âmbito das contradições da sociedade urbana, é um dos elementos de todo um conjunto de precariedades ou exclusões nas condições de existência da população trabalhadora expropriada de seus meios de produção.

¹²De acordo com Bonduki (1999), na Primeira República, do final do século XIX até os anos 1930, existiam várias modalidades de oferta de moradias voltadas a alojar os grupos populares. As habitações eram construídas exclusivamente pela iniciativa privada, sendo a moradia por aluguel a modalidade predominante em cidades de grande crescimento e dinamismo econômico. Nesta época o investimento em casas de aluguel (“produção rentista”) era seguro e lucrativo, sendo o setor regulado pelo mercado, pela lei da oferta e da procura, inexistindo regulamentação estatal.

É preciso estabelecer conexões entre o problema habitacional com a forma como se entremeia o trabalho (agente transformador simultâneo do sujeito e da realidade) na sociedade capitalista. A dominação do trabalho pelo capital é fundamental para o modo de produção capitalista, sem ela a mais-valia não poderia ser obtida e a acumulação de capital tenderia a desaparecer. Agrega-se a isso a necessidade de manter uma parcela da população em condição de “reserva” para controle dos gastos do capital com a força de trabalho, parcela esta que não possui condição de pagar pelo uso do solo urbano (HARVEY, 1982). Nesse sentido, a habitação se torna uma questão aos trabalhadores na medida em que há a apropriação monopólica da terra, ao mesmo tempo em que ela é fundamental para a produção de moradia ao operariado.

Retomando a ideia da habitação como mercadoria na sociedade capitalista, é preciso lembrar que a casa é também um bem fundamental para a experiência de vida humana. A casa própria em geral é uma “conquista” de maior valor (de uso e de troca) para aqueles que a adquirem. O valor de uso e de troca desta mercadoria é intrínseco ao modo de produção capitalista e merece uma reflexão.

Cabe aqui tecer alguns comentários. A mercadoria como valor de uso é um objeto que induz desejo junto às necessidades humanas. Como tal, ela de fato ainda não é uma mercadoria. Porém, para ser usufruída ou alcançada como objeto de uso, é preciso que apresente também uma relação com o circuito do consumo, realizando-se como valor de troca – como mercadoria. Portanto, o uso do objeto para satisfazer as necessidades humanas se realiza mediante a sua inserção econômica como valor de troca (MARX, 1983). Assim, a moradia é um local onde se habita, onde se dorme, onde se convive com os familiares e amigos, um valor de uso. Este “uso” tem um preço (valor de troca).

Cada vez mais os espaços urbanos transformados em mercadoria, são destinados à troca o que faz com que os modos de uso se subordinem ao mercado. Os valores de uso e de troca mantêm uma relação dialética entre si, na qual nenhum dos polos desaparece e ambos se localizam e demandam relações que produzem e dão sentido ao espaço, por exemplo: “[...] o comprador de um terreno ou de uma casa na cidade continua comprando um valor de uso, apesar de a casa ser mercantilizada” (CARLOS, 2001, p. 38).

A compra e a venda da terra urbana mediada pelo mercado (seja em função de sua utilidade, da perspectiva de valorização do capital ou de sua comercialização)

ocorre justamente pelo fato de a terra urbana ter valor de uso e de troca¹³. Harvey (1980), baseado em Marx, assevera que o que é valor de uso para um pode ser valor de troca para outro, assim, cada um concebe o valor de uso diferencialmente. O solo e as benfeitorias têm usos distintos e variáveis, que não são mutuamente exclusivos para o usuário, uma casa, por exemplo, pode ser usada concomitantemente de muitos modos diferentes, ela fornece:

- 1 abrigo;
- 2 uma quantidade de espaço para uso exclusivo dos ocupantes;
- 3 privacidade;
- 4 uma localização relativa que é acessível aos lugares de trabalho, oportunidades de varejo, serviços sociais, família, amigos etc. (isso inclui a possibilidade do lugar de trabalho etc. ser localizado na própria casa);
- 5 uma localização relativa que é próxima as fontes de poluição, áreas de congestionamento, fontes de crime e risco, pessoas vista com desagrado etc.;
- 6 uma localização de vizinhança que tem características físicas, sociais e simbólicas (*status*);
- 7 um meio para lucrar e aumentar riqueza (HARVEY, 1980, p. 136).

Todos esses usos, analisados em conjunto, compõem o valor de uso da casa para seu(s) ocupante(s). É apenas quando as características das pessoas são ponderadas com as peculiaridades da moradia que o valor de uso adquire real significado. Considerando o ponto de vista de cada um dos principais grupos que atuam no mercado de moradia (os usuários, os corretores de imóveis, os proprietários, os incorporadores, as instituições financeiras e as instituições governamentais), observa-se que cada grupo tem um modo diferente de determinar o valor de uso e o valor de troca (ibid.).

Os usuários de moradia absorvem os distintos aspectos da habitação segundo suas necessidades e seus desejos que são, muitas vezes, passíveis de manipulação pelas campanhas de marketing. Geralmente, o valor de uso da casa é acurado pela apreciação conjunta de uma situação pessoal ou de família e uma casa particular em uma localização particular. Se uma casa tem uso potencial de riqueza, o valor de troca pode ser considerado. Todos os usuários de moradia têm um intuito parecido: obter valores de uso por meio do mecanismo do valor de troca (ibid.).

¹³É importante diferenciar terra de espaço quando apropriados como mercadoria. A terra matéria não pode ser reproduzida, mas o espaço o é constantemente, mudando de significado à medida que o processo histórico avança. Nesse sentido, a “terra-espaço” passa a ser definido em virtude das articulações com a totalidade do espaço, seu processo de apropriação (por meio da matéria terra) distinguirá o fato de que o que realmente está sendo apropriado é o trabalho da sociedade. Partindo dessa premissa, a terra enquanto mercadoria tem um valor que é expresso por meio da localização, papel e grau de inter-relação com o espaço global (CARLOS, 1994).

Os corretores imobiliários estão preocupados com o valor de troca do imóvel, sendo que este valor é fonte de referência para suas operações, tendendo a gerar valor de uso para outros. Já para os proprietários (da terra e de imóveis) a base mais importante é o valor de troca do imóvel e, de certa maneira, são eles que regem a especulação fundiária e imobiliária. As instituições financeiras propiciam condições de criação do valor de uso ou valor de troca por meio do financiamento para aquisição ou construção de um imóvel. Finalmente, as instituições governamentais atuam direta e indiretamente no mercado imobiliário através de mecanismos instrumentais de controle (HARVEY, 1980).

Com a transformação da habitação em mercadoria, sua mais relevante característica, de “necessidade básica”, é relegada ao segundo plano: o acesso via mercado atende primeiro à agenda capitalista, e não ao imperativo social. Viu-se como a mercadoria habitação se constitui de uma forma geral, no próximo tópico demonstrar-se-á as suas especificidade/peculiaridades.

1.2.1 Habitação: uma mercadoria especial

A habitação, como uma necessidade básica, envolve características que diferenciam esta mercadoria das demais. A terra e a habitação são componentes fundamentais da reprodução da vida (abrigo, suporte) e, portanto, possuem valor de uso (VALENÇA, 2003). A habitação é o espaço privilegiado do cotidiano, no qual a maior parte das atividades humanas é satisfeita, também é o local da convivência familiar (com os amigos) – ponto de encontro e lugar onde se realizam aprendizados indispensáveis para a reprodução social – onde os indivíduos dormem, descansam, cuidam da saúde e da higiene pessoal etc. É o espaço da intimidade, da vida privada como também é o espaço privilegiado do consumo de mercadorias.

O processo de transformação da habitação em mercadoria desenvolve-se por meio da reunião de atores distintos que constroem moradias para alugar ou para vender: construtoras, produtores de materiais e componentes, cartórios, bancos, financeiras, seguradoras, investidores, agências governamentais reguladoras, financiadoras e prestadoras de serviços, profissionais liberais (arquitetos, engenheiros, advogados, contadores, despachantes etc.), corretores, consumidores (adquirentes e inquilinos), proprietários de terra e trabalhadores (ibid.). Abarca, portanto, grande número de operações, distintos tipos de trabalhadores especializados mais ou menos qualificados,

relevante número de componentes e insumos, tanto não processados como semi-industrializados e industrializados.

A habitação é uma mercadoria especial nos aspectos de formação do preço e de condições de produção e circulação, tendo também limites fundiários, uma vez que a cada processo produtivo ela requer um novo solo. O processo de construção é menos produtivo que o das fábricas, guardando algumas feições artesanais. Por ter alto custo, o mercado não se amplia sem financiamento, o que cria dificuldades tanto para os produtores quanto para os consumidores. A respeito da especificidade da mercadoria habitação e do seu custo elevado em relação a outras mercadorias Maricato (1997, p. 46) diz:

A habitação é uma mercadoria especial, que tem produção e distribuição complexas. Entre as mercadorias de consumo privado (roupas, sapatos, alimentos, móveis, etc.) ela é a mais cara. Seu preço é muito maior do que os salários médios, e por isso o comprador demora muitos anos para pagá-la ou para juntar o valor que corresponde ao seu preço. Dizemos que é uma mercadoria que tem longo período de circulação e por isso exige um financiamento prévio para o consumo, pois em geral os trabalhadores não dispõem de tanto dinheiro à vista.

Se alguém usa (consome) a habitação ao longo do tempo, também pode pagar por ela ao longo do tempo (porque a moradia não vai se deteriorar ou perder o seu valor). Por essa razão, as instituições financeiras têm um papel muito importante no funcionamento do mercado de imóveis, garantindo o crédito necessário para a compra dos mesmos¹⁴. Mas além de a habitação exigir um financiamento à comercialização, ela também requer um à produção, o que para o capitalista pode representar perda de capital ou não retorno em tempo hábil.

O tempo de produção da mercadoria habitação é demasiadamente longo, o que exige a imobilização de capital por prolongado prazo, em função disso a habitação precisa de um capital de financiamento à produção. Sua produção é, segundo Valença (2003), inelástica, uma vez que a oferta é limitada no curto prazo – daí variações na demanda tendem a exercer forte efeito sobre os preços. A natureza da produção da habitação é pró-cíclica, ou seja, alterações repentinas nas condições econômicas e políticas mais gerais podem atrapalhar sua comercialização.

A produção da habitação está intrinsecamente ligada ao solo e ao espaço urbano. Harvey (1980) alerta que o solo e suas benfeitorias são uma espécie peculiar de

¹⁴De acordo com Azevedo (1982) e Maricato (1988) não se deve desconsiderar que, devido ao custo da mercadoria habitação, está acima das condições de pagamento dos trabalhadores assalariados, o indivíduo pode não ter acesso à mesma uma vez que seu baixo poder aquisitivo impede, muitas vezes, o apoio para o financiamento imobiliário.

mercadoria. O autor elenca alguns aspectos que elucidam esta especificidade. O fato do solo e as benfeitorias não se deslocarem livremente, bem como serem indispensáveis para todo e qualquer indivíduo, já o fazem uma mercadoria distinta das demais. Em outras palavras, uma habitação ou um terreno na cidade estão em uma localização específica porque são bens imóveis, não transportáveis como camisas, geladeiras e sapatos. Essa localização específica e imóvel concede ao seu proprietário um poder de monopólio sobre o uso da habitação ou do solo urbano nessa localização, pois apenas ele tem essa propriedade nesse espaço geográfico. Isso permite ao mesmo acumular riqueza ao longo do tempo, tendo em vista o fato do solo urbano e da habitação ser bens duráveis.

Os aspectos que mais importam para a especificidade da habitação são: i) o fato de o solo e suas benfeitorias mudarem de mãos com pouca frequência, sobretudo em áreas ocupadas por proprietários, faz com que esses assumam a forma mercadoria com pouca constância; ii) o fato de numa economia capitalista haver o duplo interesse de valor de uso atual e futuro valor de troca potencial ou atual, no que tange a propriedade do solo (e da habitação); iii) a venda e a troca de solo urbano e habitações no mercado ocorrem em um momento específico do tempo, com o desembolso de uma grande quantidade de dinheiro, mas seu uso se estende por um longo período de tempo; iv) o fato de o solo e suas benfeitorias apresentarem usos distintos e numerosos: abrigo, privacidade, localização e meio para lucrar e aumentar a riqueza. Cada morador ou grupo de moradores determinará de forma diferente o valor de uso da sua moradia, o seu valor de troca é determinado pelos imperativos do mercado, tornando possível identificar diversos agentes e interesses em torno da produção do urbano (HARVEY, 1980).

A habitação é uma mercadoria distinta do pão, do automóvel, de medicamentos, de sapatos, de ventilador etc., ela é um bem imóvel e tem fixidez geográfica. Parte da complexa especificidade da habitação é oriunda de sua relação com a terra. Cada moradia urbana requer um pedaço de terra para sua realização e não se trata de terra nua, mas sim de terra urbanizada, ou seja, ligada às redes de água, energia, esgoto, drenagem, transporte coletivo além de equipamentos de educação, saúde e abastecimento (MARICATO, 1999). A existência de um terreno e a disponibilidade de um conjunto de benfeitorias e/ou infraestruturas (água, esgoto, energia elétrica, drenagem pluvial, pavimentação) e serviços urbanos (transporte coletivo, coleta de lixo, educação, saúde, abastecimento etc.) são pré-

condições para a produção da mercadoria habitação. Assim, a cada novo empreendimento uma nova parcela de terreno e investimentos públicos precisam ser assegurados.

O fato de a habitação ser um bem imóvel e demandar porções de terra para sua fixação tem implicações: não é qualquer tipo de terra que é adequada à habitação, tem de ser necessariamente edificável, devendo possuir determinados atributos (vias de acesso, redes de infraestrutura, serviços e equipamentos urbanos); pelo fato de não haver a possibilidade de deslocamento da habitação, o fator localização assume uma importância ímpar, ou seja, para ser valorizada é necessário ter acessibilidade e proximidade àqueles atributos essenciais.

Por precisar de solo, a habitação tem que ser produzida no local onde ela será consumida, assim a “fábrica” deve ir ao local de produção e consumo da habitação. No final da construção a “fábrica” terá que ser deslocada, o que possibilita uma grande mobilidade de trabalho (ibid.). Assim, a cada novo edifício, a unidade de produção é desmontada e deslocada para outro terreno, caso contrário, ela é desfeita e a equipe dissolvida. Para Ribeiro e Pechman (1985), há uma necessidade constante de deslocamento espacial do processo produtivo, sendo que cada canteiro de obras constitui uma unidade de produção.

A produção da habitação por estar associada à terra esbarra na questão da propriedade privada. Sendo a terra parcelada e convertida em propriedade privada no sistema capitalista, seu preço final dificulta a aquisição de moradias pela população de baixa-renda. Assim, o preço do produto habitação é onerado pela propriedade privada da terra. Esta se apresenta como obstáculo, obrigando as camadas mais pobres a morar nas piores localizações da cidade (VILLAÇA, 1986), locais cujo interesse daqueles que diretamente mais agem sobre o solo urbano não se manifestou e onde os direitos de propriedade privada não são vigentes: áreas centrais danificadas e abandonadas, áreas de propriedade pública, terrenos em inventários e glebas mantidas vazias com fins especulativos, áreas de riscos ambientais, como encostas e margens de rios e áreas de proteção ambiental definidas por lei. Quando a propriedade privada aparece como título jurídico que sacramenta o processo de apropriação, que está na base do sistema capitalista de produção, os moradores das áreas em questão são despejados, dramatizando a contradição entre a marginalidade econômica e social e a organização capitalista do uso do solo.

Para compreender o ordenamento do território é necessário analisar as características gerais das relações espaciais de produção e o monopólio de algumas

peças fundado na propriedade e que concede a elas o direito de dispor de determinados fragmentos do espaço geográfico como esferas privadas. O “direito a propriedade”, que acaba excluindo os demais membros da sociedade, determina em termos mercadológicos a utilidade das parcelas do espaço, subordinando, assim, o uso à troca, para deleite da classe capitalista.

Geralmente, o capitalismo não tem intensão de ofertar a todos os membros da sociedade as mercadorias que ele produz e que os consumidores teriam condições de consumir. Ou seja, o capitalismo precisa de escassez para sobreviver, a qual funciona como um mecanismo fixador de preços no mercado. A escassez criada, sobretudo entre as camadas mais pobres, tem um duplo papel: manter o “exército de reserva” e rebaixar os custos de reprodução da força de trabalho. A demanda por habitação agrega valor à mercadoria, de maneira que confere *status* ao seu proprietário.

O Estado exerce múltiplos papéis na dinâmica do mercado imobiliário urbano, já que através de suas ações e regulamentos ele interfere na formação do preço da terra (BOTELHO, 2007). Esse sujeito é produtor, construtor, financiador, incorporador e proprietário fundiário. Assim, é de sua responsabilidade: implantar infraestruturas e equipamentos de uso coletivo, gerir as leis de zoneamento, produzir moradia e subsidiar o financiamento para a compra da casa própria. O Estado, em sua articulação com os setores imobiliários, fomenta a constituição de um aparato legislativo que tem como propósito facilitar as transações imobiliárias e o processo de apropriação das terras pelos setores capitalizados, objetivando a constituição de um estoque de terras.

Ao analisar tal processo, Villaça (1986) diz que a proteção dos valores imobiliários é uma das razões inconfessadas de muitas leis urbanísticas dos municípios brasileiros. Indicando um dos seus papéis, Maricato (2002) afirma que o Estado, ao ser responsável pelo planejamento urbano não o adéqua a toda sociedade. Assim, geralmente o planejamento do Estado acaba concentrando as atividades, tanto comerciais como sociais, em determinado local, colocando a elite a sua volta e afastando os que possuem menores rendas.

Após analisar as especificidades da mercadoria habitação, os conceitos de valor de uso e valor de troca serão úteis na compreensão do urbano e da cidade, já que a questão habitacional está embrenhada nestas duas categorias de análise. Efetuar-se-á um embasamento teórico-conceitual buscando dialogar com temas afins imprescindíveis ao entendimento do direito à moradia.

1.3 O direito à moradia: uma dimensão do direito à cidade

Lefebvre (2001 [1968]) define a cidade como sendo a realidade presente, imediata, dado prático-sensível e arquitetônico. Para ele a cidade faz parte da projeção da sociedade sobre um espaço, ou seja, não somente sobre o espaço sensível como também sobre o plano específico, percebido e concebido pelo pensamento (plano da representação abstrata). Na teoria lefebvriana a cidade também é compreendida como um “objeto espacial” que ocupa um sítio geográfico bem diferente do espaço rural; mediação entre a “ordem próxima” e a “ordem distante”, a primeira referente ao cotidiano e a segunda, a sociedade em seus processos globais e infraestrutura; e “obra”, criação humana por excelência que é oriunda da apropriação dos tempos e espaços produzidos pelos processos históricos específicos. Nesse sentido, a cidade é entendida como uma *práxis* e uma obra – *poiesis* – em escala social.

Através desta definição é possível propor um paralelo com as reflexões de Rodrigues (2007). De acordo com a autora, a cidade é considerada como uma definição, enquanto o urbano é um conceito. A cidade, que concentra e difunde o urbano, é um centro de decisão política, “[...] é a projeção da sociedade urbana em um dado lugar, política e territorialmente demarcado, marcado e estabelecido. É lugar da concentração da população urbana, produção, circulação e consumo de bens e serviços” (ibid., p. 3). A cidade possibilita a compreensão dos limites administrativos dos municípios, onde se concentra o “casario urbano”, as atividades administrativas e as dos setores secundário e terciário da produção. Portanto, as cidades contém delimitação espacial.

O urbano, em termos lefebvrianos, é realidade social constituída de relações a serem concebidas e (re) construídas pelo pensamento. Entretanto, o urbano não é uma alma/espírito, uma entidade filosófica. A vida urbana, a sociedade urbana, o “urbano” não podem escusar de uma base prático-sensível, uma morfologia. O urbano é uma hipótese desenvolvida a partir da comprovação de uma inflexão na história moderna ocidental na qual a industrialização, antes indutora do processo de urbanização nas cidades comerciais, torna-se induzida pela realidade urbana que se fragmenta por todo o território após a explosão da cidade industrial. Atinge-se, assim, a “Zona Crítica” marcada por incertezas em relação à problemática urbana.

Para Rodrigues (2007) o conceito de urbano compreende o espaço em sua totalidade. O urbano deve ser entendido como um horizonte de modificações territoriais, sociais, políticas, econômicas, uma vez que se trata de um modo de vida. O urbano,

resultado do processo de urbanização da sociedade brasileira, caracteriza-se como modo de vida que atinge tanto as áreas rurais como as urbanas. Apesar de uma parcela da população brasileira exercer atividades ligadas ao setor primário da produção, o Brasil é um país urbano, uma vez que as atividades rurais associam-se a indústrias, a comércios e a serviços. Assim, as atividades urbanas extrapolam os limites das cidades.

Uma vez esclarecidos os conceitos fundamentais de cidade e urbano pode-se retornar ao argumento inicial: apreender o valor de uso e de troca neles imbricados e trazer esta discussão para o universo habitacional.

A amplitude filosófica *do direito à cidade* enquanto categoria não se esgota no somatório do acesso ampliado a serviços e equipamentos de habitação, saúde, transporte e lazer. Como formulado por Lefebvre (2001), o direito à cidade não se impõe como sendo uma dádiva natural, pois da mesma forma que a cidade não é uma obra estática e definitiva, também os direitos provenientes de sua apropriação se forjam na práxis (enquanto dialética entre o percebido, o concebido e o vivido).

O direito à cidade se refere ao acesso igualitário dos seres humanos aos aspectos essenciais e constituintes da cidade e do urbano: a *simultaneidade-centralidade*. Sendo o primeiro termo correspondente à exigência da reunião e do encontro no tempo-espaço permitindo, nesse encontro, uma vida social, uma urbanidade; e o segundo a tendência de concentração desses conteúdos em certos pontos do espaço. É buscada uma forma distinta de direitos que nega e supera a lógica de organização que fragmenta e segrega os espaços citadinos e as pessoas que nele vivem, objetivando manter a unidade da realidade urbana em todas suas potencialidades e contradições.

O conceito do direito à cidade se relaciona tanto com o tempo, uma vez que a formação da cidade e de suas respectivas necessidades é um processo que está associado à história da sociedade que a produziu, quanto com as escalas espaço-temporais, perpassando os aspectos locais, individuais, subjetivos e urgentes da vida do cidadão até os aspectos globais, sociais, econômicos e políticos, duradouros da sociedade. A apropriação do tempo e do espaço é uma condição para o efetivo exercício do direito à cidade, uma vez que a apropriação pública é considerada uma prática socioespacial *da e na* cidade que privilegia o uso e não o seu valor como objeto de troca. Logo,

O direito à cidade se manifesta como forma superior dos direitos: direito à liberdade, à individualização na socialização, ao habitat e ao habitar. O direito à *obra* (à atividade participante) e o direito à *apropriação* (bem distinto do direito à propriedade) estão implicados no direito à cidade (LEFEBVRE, 2001, p. 134, grifos do autor).

Ao invés do “direito à cidade”, exposto por Lefebvre, Rodrigues (2007) propõe o termo “cidade como direito”. Contudo, ela o faz partindo dos mesmos pressupostos utilizados por Lefebvre (2001 [1968]), nos quais a cidade é uma produção coletiva, devendo ser apropriada por todos, de modo que o valor de uso triunfe sobre o valor de troca. Ao utilizar a cidade como direito em vez de o direito à cidade a autora busca demonstrar a importância do espaço, das classes sociais, dos produtores reais e concretos da cidade e do valor de uso.

A cidade como direito, semelhante a outros temas, tem diversos significados e conteúdos, o que evidencia a intensidade do processo de urbanização, da reprodução ampliada do capital e das desigualdades econômicas e socioespaciais. Assim, enfatizar a cidade como direito acarreta analisar a produção e a reprodução do espaço em sua complexidade e trazer à tona o mundo do trabalho, que, aplicado à produção habitacional, permanece elidido tão logo se termine as edificações, os parcelamentos de terra e a infraestrutura. Quem edifica a cidade, ou seja, “[...] quem trabalha para construir tijolo a tijolo cada uma das ruas, das casas, dos edifícios em altura desaparece até mesmo de muitas análises, quando o ‘produto’ é entregue” (RODRIGUES, 2007, p. 10). Quem constrói a cidade não é tido como agente produtor do urbano.

A respeito das cidades, Carlos (2011, p. 13) diz que a história se constrói por meio de personagens heróicos, obscurecendo as marcas da coletividade: “[...] na esteira das formas, coisifica-se o homem e suas relações; suas obras e produtos lhe são subtraídos”. Por exemplo, o pedreiro que faz a escola; o marceneiro que faz as carteiras, mesas e lousas, em geral, muitas vezes não tem acesso para frequentar e enviar seus filhos para a escola que foi por eles produzida. Uma música que reflete sobre esta situação é a Zé Geraldo (1979) intitulada *Cidadão*:

Tá vendo aquele edifício moço? Ajudei a levantar/Foi um tempo de
aflição/Eram quatro condução/Duas pra ir, duas pra voltar/Hoje depois dele
pronto/Olho pra cima e fico tonto/Mas me chega um cidadão/E me diz
desconfiado, tu tá aí admirado/Ou tá querendo roubar?/Meu domingo tá
perdido/Vou pra casa entristecido/Dá vontade de beber/E pra aumentar o meu
tédio/Eu nem posso olhar pro prédio/Que eu ajudei a fazer/Tá vendo aquele
colégio moço?/Eu também trabalhei lá/Lá eu quase me arrebento/Pus a massa
fiz cimento/Ajudei a rebocar/Minha filha inocente/Vem pra mim toda
contente/Pai vou me matricular/Mas me diz um cidadão/Criança de pé no
chão/Aqui não pode estudar/Esta dor doeu mais forte/Por que eu deixei o
norte/Eu me pus a me dizer/Lá a seca castigava mas o pouco que eu
plantava/Tinha direito a comer [...] Fui eu quem criou a terra/Enchi o rio fiz a
serra/Não deixei nada faltar/Hoje o homem criou asas/E na maioria das casas/
Eu também não posso entrar.

O trecho da música retrata que o trabalhador não pode freqüentar nenhuma das obras por ele construídas e que apesar de ter “levantado” inúmeros edifícios ele não possui a casa própria. O objeto do trabalho é apropriado como propriedade de alguém.

A cidade é compreendida como se fosse consequência apenas da ação de proprietários de terra, dos incorporadores imobiliários, da indústria de construção civil e do Estado. Estes grupos visam obter renda, lucros e juros através dos excedentes de capitais investidos na cidade, ou seja, ambicionam o valor de troca desvinculado dos interesses e das necessidades da maioria. A cidade, sob a ótica daqueles agentes hegemônicos, é uma mercadoria vendida aos pedaços, pois está assentada na propriedade privada da terra urbana e nas edificações nela construídas. Os direitos de propriedade privada e a taxa de lucro se sobrepõem a todas outras noções de direito que se possa pensar.

Buscando viabilizar os interesses privados vende-se a imagem da cidade que representa mais do que a cidade em seu conjunto, o imaginário de uma cidade onde grassa somente a riqueza (RODRIGUEZ, 2013). Vende-se a cidade para os que poderiam investir na continuidade do processo de urbanização, afinal ela é produzida como um negócio. Porém, para vender a imagem de uma cidade moderna olvida-se a miséria, a pobreza, a falta de moradia adequada, de saneamento básico e de transportes coletivos de qualidade. Portanto, comercializa-se uma imagem de cidade que escamoteia a realidade contraditória.

A cidade passa a ser alvo de interesse de vários setores capitalistas, sobretudo os incorporadores imobiliários com o apoio do Estado¹⁵. A intervenção do Estado pode ser facilmente percebida através da paisagem urbana, na seletividade do investimento público (infraestrutura, normatização e fiscalização do uso do solo etc.), que encobre o segredo da valorização da terra. Em outras palavras, ao produzir a cidade para o capital se oculta que cada unidade produzida (conjuntos habitacionais, equipamentos urbanos e loteamentos) resume o preço da terra e das edificações. Passa-se para o domínio privado os equipamentos e terras antes públicas e o que interessa são os direitos individuais, “seletivos” que se concretizam no mercado.

O espaço das cidades – o espaço urbano – representa o lugar de conflito entre as diferentes classes e seus distintos interesses. Ocorre um verdadeiro tensionamento entre os

¹⁵Para o capital imobiliário a mercadoria a ser vendida é a própria cidade, ou seja, são seus edifícios com suas localizações específicas, suas vizinhanças e oportunidades (MARICATO, 1997).

usuários da cidade, os trabalhadores, aqueles que desejam da cidade condições para “tocar a vida”: moradia, transporte, lazer, vida comunitária etc., e aqueles para quem a cidade é fonte de lucro, mercadoria, objeto de extração de ganhos. O primeiro grupo vê à cidade como valor de uso, enquanto o segundo a encara como valor de troca (MARICATO, 1997).

Para superar o mercado, a lei do valor de troca (espaços comprados e vendidos, o consumo dos produtos, dos bens e dos signos) e o lucro, é necessário trazer o valor de uso, subordinado ao valor de troca durante séculos, ao primeiro plano e definir o lugar dessa possibilidade: a sociedade urbana. Lefebvre (2001, p. 14) lembra que

[...] a cidade e a realidade urbana dependem do valor de uso. O valor de troca e a generalização da mercadoria pela industrialização tendem a destruir, ao subordiná-las a si, a cidade e a realidade urbana, refúgios do valor de uso, embriões de uma virtual predominância e de uma revalorização do uso.

Anteriormente à industrialização, a cidade era o centro não só da vida social e política, não só um centro de acumulação de riquezas, mas um lugar de produção de conhecimento, técnicas, arte e criação. Em outras palavras, a própria cidade detinha muito mais um valor de uso do que de troca.

Como é impossível restituir a cidade antiga (anterior à industrialização), Lefebvre (2001, p. 106) propõe encarar a construção de uma nova cidade “[...] sobre novas bases, numa outra escala, em outras condições, numa outra sociedade”. Como ele mesmo assinala, o direito à cidade não pode ser formulado como um simples direito de retorno às cidades tradicionais, só pode ser concebido como *direito à vida urbana*, renovada.

A vida urbana e o urbano são formas mentais e sociais, a forma da simultaneidade, do encontro, da reunião e da convergência das comunicações e das informações. O uso (o valor de uso) dos lugares e monumentos foge às determinações da troca, do valor de troca. A sociedade urbana tem um sentido distinto do sentido da mercadoria, pois o urbano se baseia no valor de uso. Este corresponde à necessidade, à expectativa e à possibilidade, no sentido de que o urbano abre um horizonte do possível, da utopia (ibid.).

A realidade urbana precisa estar orientada aos cidadãos e não aos especuladores e promotores capitalistas. A vida urbana precisa ser proclamada como “reino do uso” (da troca e do encontro divorciados do valor de troca), o urbano só pode ser delegado a uma estratégia que coloque na vanguarda a sua problemática, a intensificação da

sociedade urbana e a realização efetiva desta sociedade. Somente os grupos populares portadores de iniciativas revolucionárias, são capazes de se encarregar de um projeto no qual o urbano seja compreendido em sua totalidade, pois privados da vida urbana (vítimas da segregação, expulsos da cidade tradicional, excluídos do acesso a determinados bens, serviços e equipamentos urbanos) vivenciam a problemática da cidade e do urbano em seu cotidiano, como é o caso da luta pela moradia (ibid.). Esta evidencia a ação dos sujeitos políticos, imprimindo sua marca no enfrentamento cotidiano contra o capital.

Utilizando os mesmos princípios empregados por Henri Lefebvre em *O direito à cidade* e a *Revolução Urbana*, Moreira (2014) afirma que historicamente no Brasil sempre se teve a cidade, o urbano, não. A cidade foi apropriada pela revolução burguesa, mas o urbano apenas pode ser uma conquista da revolução popular (LEFEBVRE, 2001 e 1999 [1970]). Moreira argumenta que o urbano expressa um contexto social e cultural de existência que instaura na cidade e em paralelo no campo um modo de vida de qualidade material nova, não expresso pela revolução burguesa, denominado modo de vida urbano. A revolução burguesa cria um modo de vida citadino e a revolução popular o recria como um modo de vida urbano.

Para Santos (2014) as cidades coadunam simultaneamente uma cultura de massas e uma cultura popular, que colaboram e se friccionam, adicionam-se e subtraem-se, num jogo dialético. A primeira refere-se à vontade de normatização e indiferenciação que é, continuamente, exterior ao corpo social. A cultura popular tem suas bases na terra em que se vive, representa o homem e seu entorno a sua relação com o meio. A cultura de massas se nutre das coisas e é denominada de *cultura* por ser hegemônica, entretanto esta é contrária à cultura popular que se alimenta dos homens e de sua criatividade.

Lefebvre (2001) considera que o movimento popular pode se tornar o agente, o suporte de alguma realização de interesse social, capaz de promover uma verdadeira revolução urbana. A pressão do movimento popular é imprescindível para o reconhecimento dos direitos humanos, a exemplo da moradia já institucionalmente reconhecida.

A revolução urbana não vem, pois, da revolução burguesa, mas dos portadores da força de trabalho que criam a cidade através de seu trabalho (enquanto a burguesia não cria, mas substitui a obra pelo produto) e que vão criá-la com o conteúdo da sua cor social, transformando assim o direito burguês à cidade num direito popular ao urbano,

ao instaurar na cidade o elemento do modo de vida urbano que a cidade burguesa por si só não contém (MOREIRA, 2014).

Devido à luta dos grupos populares pelo mundo do trabalho, o individual não morre, pelo contrário, se afirma, uma vez que a individualidade constitui um dos alicerces da cidadania, ao contrário do individualismo. Surgem direitos que entram para os costumes seguidos por atos. Esses direitos “concretos” completam os direitos abstratos do homem e do cidadão: direito das idades e dos sexos (a mulher, a criança, o velho), direitos das condições (o proletário, o camponês), direitos à instrução e a educação, direito à cultura, ao repouso, à saúde, à habitação (LEFEBVRE, 2001).

O direito de morar, entendido aqui como uma dimensão do direito à cidade, faz parte do cabedal de direitos que se pretende destacar. Os direitos inalienáveis do homem são, dentre outros, a educação, a saúde, a moradia, o lazer, o trabalho (e conseqüentemente um salário meritório). Segundo Santos (2014) assegurar o indivíduo dessas condições indispensáveis a uma vida digna é um dever da sociedade. É importante lembrar que a moradia tem significados diferentes para a classe média e para os trabalhadores.

O reconhecimento do direito à moradia como um direito humano permite conceber um usufruto coletivo *da e na* cidade. Os movimentos que lutam pelo “direito à cidade” ou pela “cidade como direito”, uma vez que o problema da cidade ultrapassa enormemente o da moradia, defendem o predomínio do valor de uso e pressupõem acesso igualitário na apropriação da cidade.

O direito à moradia não se restringe à obtenção de moradia ou ao acesso a infraestrutura básica da cidade, mas busca uma forma distinta de direitos que nega uma lógica de organização que fragmenta e segrega os espaços e afirma uma maneira de enxergar a cidade como uma totalidade. Ao invés de ver cada pedaço da cidade como um valor de troca, busca-se pensá-la, em sua totalidade, para que todos possam usufruir da riqueza socialmente produzida.

Confundido em boa parte da literatura como o direito de ser proprietário de uma casa, o direito à moradia aqui colocado dialoga com o conceito de apropriação. Nos termos lefebvrianos, a *apropriação*, diferente do direito à propriedade, não depende da posse ou da propriedade do espaço. Prática socioespacial, a apropriação, em um evento revolucionário, tem o potencial de se tornar a *práxis* que irá substituir a lógica dominante do capitalismo. A apropriação pública e o uso do espaço urbano pela população seriam

instrumentos de luta pela sociabilidade da cidadania, já que a cidade vive em plena batalha de apropriação (apropriação privada *versus* apropriação coletiva ou social).

Para “resolver” a problemática da moradia, chegou-se até mesmo a se interpretar que a satisfação/solução da questão estava no acesso aos bens de consumo. O consumo instala seus dogmas através de objetos, quer pela sua presença imediata ou promessa de obtê-los. A própria cidadania é, muitas vezes, capturada pela lógica do consumo, assentada na propriedade privada. Em lugar do cidadão forma-se o consumidor.

Observa-se que as principais repercussões em relação ao processo de legitimação da ideologia da casa própria foram o endividamento como medida de controle da população, ou seja, a promoção de programas habitacionais baseados em prestações a serem pagas a longo prazo; e cooptação dos anseios da população ao modo de produção pelo culto à propriedade.

É preciso considerar a questão habitacional como uma questão social plena o que possibilita discernir a relação entre o monopólio da propriedade privada e a exploração da força de trabalho – integrantes basilares da estruturação não só da questão habitacional, mas da questão social, como um todo.

A habitação se entremeia numa complexa problemática com inúmeras determinações das contradições socioespaciais produzidas pelo desenvolvimento capitalista. Integra estas contradições socioespaciais à existência da propriedade privada e seu reconhecimento jurídico, que certifica aos detentores deste direito a cobrança e, até mesmo, o despejo dos que não possuem condições de pagamento.

O habitar, nos termos aqui propostos (de se opor ao movimento de homogeneização do capital), só se viabiliza mediante uma revolução social. Na sociedade capitalista vigente, habitar é um tensionamento, expressão capilar do urbano, uma prática do direito à cidade (não como plataforma ideal, “em seu sentido pleno”, mas como campo de contradições e de lutas). É preciso considerar que o habitar não se restringe a possuir uma moradia, afinal trata-se do direito à cidade em seu sentido pleno (o habitar e tudo que isso implica, não se limitando apenas a luta por equipamentos). É preciso estar atento para que as lutas por direitos pontuais na cidade (transporte, creches, saneamento básico, moradia etc.) não incitem a prevalência da mercadoria por meio das relações reguladas no valor de troca sobre o valor de uso.

Na próxima seção se dará ênfase à política habitacional, buscando compreender como o planejamento normativo e tecnocrático do Estado reflete interesses espacialmente referidos de agentes sociais e econômicos.

CAPÍTULO 2. A POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL (1964-1986) E SEUS DESDOBRAMENTOS NA CIDADE DE VIÇOSA, MINAS GERAIS

2.1 O advento do Plano Nacional de Habitação (PNH): a criação do Banco Nacional de Habitação

Este capítulo (e seus subitens) tem como objetivo proporcionar a análise da política habitacional orquestrada no país, buscando perpassar os âmbitos nacionais e estaduais para dialogar com a escala local e também efetuar o movimento inverso, ou seja, aquele que parte do local para discorrer a respeito do estadual e do nacional. Em outras palavras, trata-se de ir dos conhecimentos mais gerais (das instituições, da política pública) aos conhecimentos particulares (o universo habitacional na vida cotidiana) e vice-versa, na tentativa de buscar semelhanças, especificidades e diferenças nas diversas escalas de efetivação das políticas de habitação.

Para se compreender a criação do Plano Nacional de Habitação e os instrumentos voltados ao planejamento, faz-se necessário resgatar o debate da política urbana que antecedeu as instituições do período militar. Em função disso, começar-se-á rememorando o Seminário de Habitação e Reforma Urbana ocorrido em 1963, momento no qual a reflexão sobre a política nacional de habitação e a instituição de instrumentos de reforma urbana estavam em pauta.

A partir da década de 1960, os problemas basilares vivenciados pelo país (questão agrária, educação e desenvolvimento nacional) foram discutidos através de uma severa politização das iniciativas públicas, na qual os arquitetos comandaram o processo de discussão da reforma urbana e da luta pela moradia (BONDUKI e KOURY, 2010). Tais profissionais, cujas tendências eram mais progressistas, contribuíram com novas propostas, temáticas e abordagens, colocando em evidência a reforma urbana como um fator essencial para o enfrentamento da grave crise de moradia que atingia as cidades brasileiras no início desta década.

Fruto das discussões comandadas pelos arquitetos sobre a questão urbana e habitacional, a realização do Seminário de Habitação e Reforma Urbana (SHRU) em 1963, promovido pelo Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB), também conhecido como

Seminário de Quitandinha¹⁶, se tornou referência importante ao formular uma proposta de reforma urbana para as cidades brasileiras (ibid.). A “questão urbana” e sua problemática eminentemente intra-urbana foram abordadas em quatro temas centrais: a) a situação habitacional do país: exposição e análise das condições; b) a habitação e o aglomerado humano; c) a reforma urbana: medidas para o estabelecimento de uma política de planejamento urbano e de habitação; d) a execução dos programas de planejamento urbano e de habitação.

Observa-se através dos temas que os grupos de trabalho abarcaram problemas contemporâneos da arquitetura e do urbanismo brasileiro. Segundo Koury (2013), o evento de Quitandinha encadeou a conexão entre questão urbana e habitacional no rol das reformas contempladas pelo Plano Trienal de Desenvolvimento Econômico e Social. Este documento, elaborado pelo então recém-criado Ministério do Planejamento, apontava os objetivos para atuar no desenvolvimento do Brasil e as providências para o controle da crise econômica e a escalada inflacionária que amedrontavam a estabilidade do governo João Goulart.

Dentre as propostas do encontro, no documento final do SHRU, uma merece destaque: a criação de uma nova estrutura institucional, com um órgão central incumbido de cuidar da questão urbana e habitacional, com fontes de recursos a serem concentradas num Fundo Nacional de Habitação. Para a concretização desta proposta foi criado um anteprojeto de Lei de reforma urbana, que sugeria a fundação de um Banco Nacional de Habitação, de um Plano Nacional de Habitação e de um Plano Emergencial para as habitações “subnormais”. Este anteprojeto foi convertido em março de 1963 no Projeto de Lei nº 87, apresentado pelo Deputado Floriceno Paixão ao Congresso Nacional (KOURY, 2013).

A mensagem ao Congresso já fazia menção especial ao problema habitacional. O Projeto de Lei nº 87 instituiu o Plano Nacional de Habitação (PNH), o Fundo Nacional de Habitação (FNH) e criou o Conselho Nacional de Habitação (CNH). Além disso, reformulou a legislação concernente à Fundação da Casa Popular (ibid.). Aqui é importante fazer uma ressalva: instituído em 1946, a Fundação da Casa Popular (FCP) foi o primeiro órgão em escala nacional criado com o intuito de fornecer habitação popular ao povo em geral.

¹⁶Este segundo nome advém do lugar de realização do Seminário, o qual teve duas etapas: a primeira em Petrópolis, no Hotel Quitandinha, nos dias 24, 25, 26 de julho de 1963, e a segunda em São Paulo, na sede do IAB, nos dias 29, 30 e 31 de julho deste mesmo ano (BONDUKI e KOURY, op. cit.).

A atuação do governo central na área urbana foi alvo de destaque do Seminário. Entretanto, Bernardes (1986) assevera que nenhuma ação foi incluída nas denominadas “Reformas de Base”¹⁷ do governo do presidente João Goulart em 1964. Com o Golpe civil militar, que depôs João Goulart da presidência da república em primeiro de abril daquele ano, as propostas políticas e reformistas introduzidas pelo SHRU foram parcialmente interrompidas. Em parte, as perspectivas do SHRU foram capitaneadas pelo novo regime “na completa transformação do setor habitacional e urbano” (BONDUKI E KOURY, 2010, p. 2), resultando na criação do Banco Nacional de Habitação e do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo. Quanto às discussões demasiadamente progressistas produzidas no SHRU, por se colorarem *vis-à-vis* ao caráter conservador do regime político militar, não foram implantadas.

O SHRU criou instrumentos técnicos e administrativos necessários para se pensar o problema de moradia nos centros urbanos. As propostas expostas pelo Seminário anteciparam o que se propôs após a profunda transformação imposta à força pelo golpe militar: a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU). A respeito destes órgãos Koury (2013, p. 5) comenta:

Ambas as instituições refletem a organização e o alcance do debate sobre a política habitacional e urbana em que foram gestadas, desde a criação da Fundação da Casa Popular, em 1946, primeira instituição federal centralizada para produzir habitação e orientar o desenvolvimento rural e urbano; do projeto do Banco Hipotecário, em 1953, idealizado exclusivamente para colocar em prática o ambicioso projeto da Fundação; do Plano de Assistência Habitacional e do Instituto Nacional de Habitação, formulados como políticas sociais no início do governo de Jânio Quadros. Todas estas experiências, somadas às propostas institucionais debatidas durante o encontro, foram, em certa medida, consolidadas nos instrumentos da política urbana e habitacional formulados em Quitandinha, e que seriam os antecedentes imediatos das instituições do período militar, o BNH e o SERFHAU.

Buscando demonstrar que o Estado era capaz de resolver os problemas sociais, instituiu-se através da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, o Plano Nacional de Habitação (PNH) que criou o BNH e o SERFHAU. Neste contexto, buscou-se atacar os problemas econômicos e políticos que afrontava a classe dominante da época (AZEVEDO e ANDRADE, 1982). Por isso, a dominação sobre as massas precisava ser mantida, pois estes problemas estavam ameaçando o poder do Estado. Portanto, existia

¹⁷As “Reformas de Base” podem ser entendidas à luz dos apontamentos de Bonduki e Koury (2010, p. 2) como “transformações mais estruturais da sociedade brasileira tais como reforma agrária, administrativa, bancária e tributária”.

a necessidade do Estado, de um lado, “amparar” a população e o processo de acumulação e, de outro, se legitimar através do atendimento às necessidades fundamentais das massas populares – à custa das quais se dava esta mesma acumulação.

A partir de 1964 ocorreu uma excessiva centralização do poder e controle nas “mãos” do Estado Nacional, que praticamente se restringiu ao Poder Executivo Federal, reduzindo, assim, a autonomia tanto dos estados quanto dos municípios. Comentando a participação do aparelho estatal, Bernardes (1986) assevera que ele passou a intervir em todos os campos de atividade (da agricultura e do abastecimento à produção de bens e serviços – em especial de infraestrutura e de utilidade pública), visando criar condições para dilatar a produção sob bases capitalistas.

O regime político militar abraçou a questão habitacional como um instrumento fundamental em seu discurso legitimador de uma “nova ordem”. Esta, segundo Wanderley (1992, p. 56), estava associada à necessidade de reativação da economia, privilegiando-se atender as necessidades da acumulação e centralização do capital no urbano, “[...] bem como o disciplinamento da ocupação físico-territorial das atividades produtivas, situadas nas áreas metropolitanas”. Vale lembrar que, apesar da política habitacional ter surgido com o intuito de contribuir para a “estabilidade social” ou para criar “aliados da ordem”, não significa que estes tenham sido os únicos efeitos perseguidos. Azevedo e Andrade (1982) apontam outros objetivos acossados pela política: a geração de novos empregos e a mobilização da construção civil, visando suavizar a crise econômica.

O surgimento do BNH caracterizou-se pela preocupação de incentivar a indústria da construção civil, na crença de seus reflexos positivos na economia. A indústria da construção civil foi um dos ramos responsáveis pela geração de emprego devido a sua alta demanda por força de trabalho. Este segmento foi impulsionado país a fora por meio de uma política habitacional agressiva que foi capaz de propagar a construção de milhares de conjuntos habitacionais como estratégia para dirimir o sofrimento dos grupos populares e dinamizar a economia. Pensando nisso, o Estado atribuiu ao BNH o objetivo de suprir o déficit habitacional.

A produção de habitação popular funcionou, em geral, como um mecanismo que buscou eliminar, ou ao menos suavizar, as crises cíclicas da economia (AZEVEDO, 1982). Existe, portanto, uma forte relação entre construção civil e crescimento econômico. A construção civil era considerada uma “esponja” capaz de enxugar parte dos excedentes do urbano. Harvey (2014) alega que a urbanização propicia um caminho

para resolver o problema de absorção do capital excedente. Segundo o autor, a urbanização é um fenômeno de classe, uma vez que os excedentes vêm de algum lugar ou de alguém, enquanto o controle sobre o uso deste lucro acumulado costuma permanecer nas mãos de poucos. Para superar esta realidade é necessário saber quem controla a urbanização e a produção e uso do excedente. O direito à cidade, tanto como palavra de ordem como ideal político, se caracteriza pelo estabelecimento do controle democrático dos excedentes na urbanização.

O capitalismo está sempre produzindo os excedentes exigidos pela urbanização e vice-versa (o capitalismo precisa da urbanização para absorver o excedente da produção que nunca deixa de produzir). Desse modo, existe um estreito vínculo entre o desenvolvimento do capitalismo e a urbanização (ibid.). A dinâmica do capitalismo é influenciada pela eterna necessidade de encontrar meios rentáveis para a produção e a absorção do excedente de capital: o setor imobiliário é um exemplo. Este setor, que envolve os proprietários fundiários, os incorporadores e a construção civil, absorveu parte considerável do excedente de capital, canalizando-o para as novas construções de conjuntos habitacionais, edifícios comerciais, *shopping centers* etc.

De forma similar, Ferro (2006), ao analisar a produção da casa no Brasil, afirma que em épocas de crises do capitalismo é rentável investir no processo de urbanização. O autor considera que, apesar de ser uma área de produção arcaica, a construção civil garante uma taxa de lucro alta, uma vez que utiliza um capital constante comparativamente menor que o capital constante industrial. A indústria da construção civil se apresenta como o único setor da produção capitalista moderna que ainda não alcançou um conjunto de modificações tecnológicas e energéticas ao que se convencionou denominar de Revolução Industrial. Segundo Bolaffi (1983), é um ramo da construção moderna que continua regido por técnicas artesanais e pouco produtivas, que não apenas encarecem o produto final como obriga a força de trabalho a continuar pouco especializada e mal remunerada. Não que a construção civil seja um ramo totalmente estagnado e impenetrável a quaisquer inovações. Acerca da construção civil no Brasil nas últimas décadas, o autor afirma que é possível

[...] verificar toda uma longa série de inovações intensivas em capital, tais como a substituição da enxada e da pá pelo trator na movimentação de terra, para o preparo de uma área, a introdução de betoneira e sua substituição pela usina central de concreto. Guindastes, elevadores, serras elétricas, vibradores mecânicos, fôrmas e andaimes metálicos constituem outros progressos recentes na área de equipamentos. Quanto aos materiais, não obstante as resistências, também estão ocorrendo inovações significativas, especialmente

na introdução de elementos de concreto leve (Neopor, Pumex, etc.), modulados ou outros materiais mais rápidos e baratos para as vedações, como o ferro-cimento, o solo-cimento, etc. Todas essas e outras variações tecnológicas, com variáveis graus de aceitação e difusão, tendem a aumentar a produtividade, a renda e os lucros, quer pela redução dos custos dos insumos, quer pela aceleração do giro do capital imobilizado durante o processo de produção da edificação (BOLAFFI, 1983, p. 62).

Apesar do processo lento porém contínuo de absorção de inovações tecnológicas, a indústria da construção civil ainda se caracteriza como um ramo manufatureiro fundamentalmente intensivo em trabalho e pouco produtivo. A manutenção de uma produção arcaica na construção civil se sustenta devido a uma complexa rede de fatores atrativos: a) a construção civil, ao garantir uma alta taxa de lucro (através da extração da mais-valia), compensa a crise nacional; b) a quase ausência de capital fixo empregado na construção civil não gera nenhum desgaste em bens pesados de produção, assim o capital investido é recuperado a cada giro; c) a extração de mais-valia neste setor é quase absoluta e há abundante força de trabalho¹⁸.

Algumas considerações se fazem necessárias. Ferro (2006) assinala que o capital destinado à matéria-prima e força de trabalho é circulante, sua flexibilidade é, portanto bastante elevada. Isso proporciona rápidos deslocamentos, evitando em épocas de crise sua paralisia. Entretanto, o tempo de gestação do produto (casa, apartamento, hotel etc.) é um grande obstáculo para que o “néctar” da construção civil seja alcançado. O problema do tempo de giro do capital aplicado na construção civil se reflete na qualidade do produto, pois é necessário diminuí-lo e utilizar materiais de baixa qualidade para se auferir maiores lucros, o que implica ampliar a absorção de setores de pequeno poder aquisitivo.

A concepção da habitação como uma mercadoria cuja produção é demasiadamente demorada perpassou as análises de Villaça (1986). A realização do excedente do produto “casa” apenas ocorre depois que ela estiver totalmente paga. É por essa razão que o capitalista reduz o tempo de giro, que separa o fim da produção e a realização do produto sob a forma de dinheiro, através do artifício do financiamento. Este engloba um novo intermediário que aparece entre a produção e o consumo, o que faz com que o capitalista embolse ligeiramente o capital inicialmente investido, devidamente valorizado. Ferro (2006) diz que até pouco tempo a casa só era

¹⁸Sob este último aspecto, Ferro (op. cit.) destaca que os serventes, cuja ocupação é ser pura energia física auto-movente, são altamente instáveis. Ocupam os últimos dos empregos, salário-mínimo, nenhum direito trabalhista respeitado, entretanto sua posição é disputadíssima. Nesse sentido, constitui ponto privilegiado de pressão do exército de reserva de força de trabalho.

comercializada pronta, depois começou a venda na planta, a qual visava diminuir o capital próprio empregado. Logo os financiamentos dominaram: capital oficial, realização contígua do produto para o capitalista com as prestações transladadas para o governo.

O SFH funcionou como um dispositivo por meio do qual se determinaram as condições para a capitalização das empresas associadas à construção civil, além de ter concedido a estruturação de uma rede de agentes financeiros privados, possibilitando, assim, o financiamento da produção e a expansão das empresas nacionais e estrangeiras na indústria de cimento no país.

O discurso tecnocrático e a criação de instrumentos de intervenção no urbano, e futuramente responsáveis pela formulação de políticas públicas para o país, corroborou para que o Estado se legitimasse perante a população, impedida de se manifestar politicamente. Azevedo (1988), analisando a razão inicial para criação de um destes instrumentos, afirma que a origem do BNH foi de ordem política. De acordo com os mentores do banco, a atuação destacada na produção de casas populares deveria permitir ao regime militar obter a simpatia de diversos setores das massas.

No plano ideológico, a instituição do BNH deveria atenuar o potencial contestador da classe trabalhadora, submetendo-a à “ordem”, ou seja, a casa própria teria o objetivo de “domesticar” as classes populares. Segundo Azevedo (1982), a política habitacional funcionaria como um artefato de reprodução da hegemonia da classe dominante, cujo objetivo era assegurar a “paz e a tranquilidade social”, através da oferta de moradia, ou ainda desarticular o operário da luta que se desenvolvia no interior da fábrica.

O crescimento econômico da década de 1960 e 1970 se deu em meio a um regime ditatorial, sem que a sociedade conseguisse se organizar para exercer pressão junto aos governos e empresas e buscar melhor equidade nos ganhos de produção. Desse modo, a expansão econômica ocorreu com baixos salários e intensa concentração de renda. O modelo econômico que orientou o denominado “milagre econômico” foi buscar suas bases nas mesmas premissas que conduziram à supressão das liberdades civis. Tratava-se de um regime político e social encarregado de eliminar o embrião de cidadania “[...] que então se desenvolvia, como pela opção de alargamento de uma nova classe média em detrimento da massa de pobres que o ‘milagre’ não apenas deixou de suprimir, como também aumentou” (SANTOS, 2014, p. 26). O crescimento econômico assim conquistado acentuou a concentração de riquezas e as injustiças entre os lugares e

as pessoas.

Villaça (1986) aponta que a maioria dos críticos da política habitacional brasileira pós-64 concorda que o verdadeiro objetivo do BNH nunca foi facilitar o acesso à casa própria, sobretudo à população de baixa renda, mas sim utilizar a casa própria para garantir a acumulação. Pode-se dizer que o Estado enxerga a habitação popular como um meio de atender à demanda por moradia, ao mesmo tempo em que abranda o conflito entre as forças produtivas e as relações de produção. Portanto, a moradia foi utilizada como instrumento político, econômico e ideológico, buscando cooptar os trabalhadores.

Mesmo após a criação do BNH, o debate sobre o direito humano à moradia digna no Brasil, ainda não fazia parte da agenda pública. Para alguns agentes sociais da época, a cidade possuía apenas a função de dar suporte ao processo de acumulação de capital, ao ser produzida como negócio ela viabiliza a realização da propriedade privada, da produção e da circulação do valor de troca. O próprio Sistema Financeiro Habitacional (SFH), fundado em 1964, não escapava da lógica especulativa que regia os empreendimentos privados, na qual a moradia era tratada não como um direito fundamental à dignidade da pessoa humana, mas como uma mercadoria, submetida às oscilações do mercado financeiro.

A necessidade de vincular o acesso à moradia à aquisição da casa própria não possuía somente finalidade política e ideológica, as repercussões econômicas foram de extrema importância no percurso do BNH. É no ideal da casa própria que o BNH encontrará fertilizante para propalar uma política econômica calcada na produção de moradia (MEDEIROS, 2010). Portanto, a política gestada por aquele órgão primava pela habitação como uma mercadoria. A casa passou a ser objeto de consumo e a necessidade de morar ficou alterada pela necessidade de obtê-la como propriedade. Em outras palavras, há uma contradição entre a necessidade de uso da moradia e o estímulo à propriedade privada da mesma.

Criado com intuito de “solucionar” o problema da habitação, em 1967 o BNH assumiu a gestão dos depósitos do Fundo de Garantia Tempo e Serviço. Em decorrência da soma de recursos que para ele foram direcionados, a partir de 1969, o BNH tornou-se o segundo maior banco do país, precedido apenas pelo Banco do Brasil. O “problema da habitação popular” formulado durante a ditadura, apesar dos abundantes recursos que supostamente seriam destinados para sua solução, não passou de uma trama política formulada para enfrentar o problema econômico conjuntural (BOLAFFI, 1977; 1982).

O Estado procurou, através do BNH e do SFH, produzir unidades habitacionais em massa para garantir a expansão do capitalismo.

Com as transformações produtivas entre 1964 e 1965, as quais instituíram o mercado de capitais, a acumulação com base no mercado interno se intensificou novamente. A dinâmica de um regime de acumulação impulsiona a produção e transformação do espaço. Formas de provisão habitacional, processos espaciais peculiares como a suburbanização, metropolização e padrões de modificação do território tendem a se estabilizar em ciclos históricos específicos e tem sua lógica de transformação deliberada pelo regime de acumulação (MELO, 1990). Esses processos coincidem em diversas alianças, associações setoriais e clivagens de interesse, cujas formas concretas hegemônicas estão representadas no poder do Estado.

Segundo Melo (1990), a reforma financeira proporcionou uma explosão de crédito ao consumidor (via regulamentação das companhias de crédito, financiamento e investimento) associada à criação de mecanismos de financiamento a longo prazo para as empresas e em especial para o setor público, a exemplo das políticas de financiamento habitacional.

Nesse movimento, o Estado se instrumentaliza como agente econômico e regulador, portando uma capacidade organizacional complexa com a reforma administrativa de 1967¹⁹. A política de contenção à inflação estabeleceu as condições para reativar a economia. Bollafi (1977) revela que ao lado da construção civil, o outro “pedal do acelerador” foi a indústria de bens de consumo durável (como o automóvel, a casa etc.).

Importante lembrar que, durante o ciclo expansivo do capital, de 1968 a 1973, a acumulação foi fomentada pela penetração de bens industriais no consumo popular. Vale mencionar que em 1973 o mundo passava pela crise do petróleo, que desencadeou uma variedade de ajustes nos caminhos do desenvolvimento capitalista. Estas transformações redefiniram, para Melo (1990), as alianças e as bases materiais da produção do espaço. A criação do Sistema Financeiro Habitacional (SFH) em 1964 e do Sistema Financeiro de Saneamento (SFS) em 1968 proporcionou uma expansão sem precedentes da intervenção pública no espaço urbano.

¹⁹Em 1967, foi instituído o Decreto-Lei 200, que passou a delimitar a estrutura organizacional do governo e a definir a competência de seus órgãos. O leque de competências outorgadas ao Ministério do Interior (MINTER) é o que mais interessa a pesquisa. Ele incluía: Desenvolvimento Regional, Radicação de Populações, Ocupação do Território, Migrações Internas, Assistência aos Municípios e Programa Nacional de Habitação (BERNARDES, 1986).

Com as mudanças ocorridas a partir da segunda metade da década de 1960, novas alianças passaram a articular e a expandir os interesses envolvidos na produção do espaço. De acordo com Melo (1990, p. 174-175),

[...] na esfera do capital financeiro, frações de capital se diferenciam e se especializam na mobilização do capital-dinheiro para financiamento da produção e consumo da habitação – operação que passa a se constituir na forma central dos conglomerados financeiros [...]. Na esfera do capital industrial, as frações de capital do setor de edificações da indústria de construção se beneficiam com a expansão notável do setor, como também as frações imbricadas com o setor de obras públicas em geral cujo dinamismo renovado é produto da intervenção pública ampliada no espaço construído.

Quando o BNH foi criado, sobressaiu a impressão de que suas finalidades latentes seriam o de constituí-lo na pedra angular de toda política anti-inflacionária que estava sendo deflagrada e, ao mesmo tempo, acreditava-se que o novo regime conseguisse “capitalizar politicamente as repercussões favoráveis sobre a opinião pública” (BOLAFFI, 1977, p. 48), oriundas de uma oferta maciça de habitações populares.

O BNH apresentou, como principal inovação, a introdução do mecanismo de correção monetária nos financiamentos habitacionais como dispositivo de compensação da espiral inflacionária (VALLADARES, 1983). Essa iniciativa diferencia-se de outras adotadas pelo fato de se tratar de um banco e, dessa forma, ser uma instituição que vincula o setor público, como financiador principal, com o setor privado, algoz da política habitacional.

De maneira semelhante a Valladares (1983), Azevedo e Andrade (1982) apontam três aspectos de inovação na política habitacional a partir da criação do BNH. O primeiro vincula-se ao fato de tratar-se de um banco, ao contrário das soluções anteriores, calcadas na Fundação da Casa Popular e nas caixas de pecúlio e órgãos previdenciários. O segundo está relacionado à compensação inflacionária (correção monetária) – que reajustava automaticamente os débitos e prestações através de índices subjacentes às taxas de inflação. O terceiro associa-se a um sistema que busca articular o setor público com o setor privado.

O próximo subitem utiliza um procedimento difundido nas análises da política habitacional do BNH: a periodização de sua atuação. Através dela buscou-se mostrar as macrodiretrizes de cada período e as mudanças ocorridas em cada um deles.

2.1.2 A trajetória do Banco Nacional de Habitação

Buscando compreender o desempenho do BNH e a intervenção do Estado e dos demais atores urbanos, adotar-se-á o procedimento da periodização deste e outros instrumentos voltados ao planejamento urbano. Assim, o período de 1964 a 1967 equivale ao momento de implantação e estruturação do BNH como órgão central do SFH. Os anos de 1967 a 1971 assinalam a segunda fase do BNH, que então sofreu modificações operacionais. O terceiro período do BNH, de 1971 a 1979, corresponde à sua conversão em banco de segunda linha. O quarto e último período do BNH inicia-se a partir de 1979 com o começo de significativas mudanças, resultante da “abertura” do novo Governo.

No primeiro período do BNH (1964 a 1967), o SFH foi criado com o intuito de garantir fontes estáveis e permanentes de financiamento (AZEVEDO, 1988). Para Valladares (1983) a implantação dos primeiros programas foi caracterizada por uma escassez de recursos. Em função disso, criou-se em 1966 e 1967, respectivamente, o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), como maneira de superar as dificuldades financeiras iniciais.

Com base no sistema montado, constitui-se no Brasil um mercado de casa própria segmentado em dois grandes subsetores manejados por agentes distintos e destinados a públicos diferentes. Um primeiro mercado, dirigido aos grupos mais abastados, foi alvo de operação dos agentes privados do sistema (agentes financeiros, promotores e construtores imobiliários privados). Estes agentes teriam seus mecanismos de operação circunstanciados pelo BNH nesse mercado. Portanto, o Estado interferiu por meio de atividades regulatórias favorecendo aqueles segmentos sociais, controlando o processo do financiamento à produção e criando as condições de investimentos dos agentes privados no mercado.

Um segundo mercado, destinado aos grupos populares, seria dirigido por agências estatais – especialmente na qualidade de agentes promotores – em associação com empresas privadas de construção. Nesse mercado, o Estado desempenhou atividades estatais de tipo produtivo associado, substituindo o setor privado em determinadas fases do processo produtivo (ARRETCHE, 1990).

A promoção privada de unidades residenciais, financiada pelo SBPE, estava voltada àquelas famílias cuja renda familiar mensal lhes permitisse “constituir-se em

sujeitos de crédito bancário”, a taxas de juros superiores a 8% a.a.: a chamada faixa de mercado (ibid., p. 25). Já a promoção pública de habitação para a população de baixa renda ficou a cargo do FGTS, que era constituído com base em 8% dos salários do mercado formal de trabalho.

De todo modo, em qualquer um dos dois mercados, o Estado desempenhou papel estratégico na determinação das condições de investimento e operação dos agentes privados. Entretanto, tanto o sistema da promoção pública quanto o da promoção privada operavam de acordo com a mesma lógica: a lógica da empresa privada (ARRETCHE, 1990). Tratava-se, assim, de uma maneira peculiar de intervenção estatal no setor, na qual se combinariam a atuação de tipo regulatório e a atuação de tipo produtivo.

O BNH era o órgão gestor do FGTS, destinado às classes de baixa renda e o órgão regulador do SBPE, voltado a denominada faixa de mercado. Na qualidade de gestor do FGTS, o BNH formalizava os procedimentos e auferia dos bancos os recursos advindos da arrecadação, injetando-os em programas habitacionais e de desenvolvimento urbano (ibid.). Os dois subsistemas mencionados, o FGTS e o SBPE, compunham o SFH. Sua criação seria um dos aportes da constituição de um sistema financeiro nacional, apto a intermediar o crédito e assegurar a realização de financiamentos em médio e longo prazos.

Numa linha semelhante, Maricato (1987) assinala que o SFH foi criado juntamente com o BNH como forma eficaz de ampliar a provisão de habitação no Brasil, uma vez que a obtenção da casa própria era um sonho de enorme parcela da população. O SFH foi responsável pela criação e fortalecimento de empresas capitalistas ligadas ao financiamento, a produção e a venda de moradias. Ou seja, era de sua competência facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia destinada, especialmente, para as classes populares. Uma das consequências do encaminhamento da política de habitação via sistema financeiro foi a conversão da casa própria em uma mercadoria.

Para executar os programas habitacionais de interesse social, o BNH elegia agentes promotores: basicamente, as Companhias de Habitação (COHABS) e órgãos semelhantes de caráter municipal, intermunicipal ou estadual, e os governos estaduais e municipais. Cabe destacar o papel que as COHABS, na qualidade de empresas mistas sob o controle acionário dos governos estaduais e/ou municipais, exerceram na promoção pública de construção de moradias para as classes de baixa renda. Era

atribuição das COHABS coordenar e supervisionar o trabalho das distintas agências públicas e privadas que participaram da edificação das casas populares, diminuindo o preço das unidades produzidas (AZEVEDO, 1988). Apesar de terem sido pensadas como sociedades de economia mista, as COHABS, devido ao desinteresse do setor privado, foram sociedades integralmente controladas pelo poder público.

As COHABS operavam por meio de repasse de recurso do BNH para as empreiteiras, que efetuavam a produção das edificações (BOTELHO, 2007). O processo de edificação ocorria da seguinte forma: a COHAB encaminhava um projeto ao BNH (na qualidade de intermediador financeiro do sistema). Caso aprovado, o BNH repassava os recursos àquele agente, o qual, através deste mecanismo, contraía um empréstimo junto ao banco. Segundo Arretche (1990), o Estado produzia um conjunto de unidades residenciais em parceria com determinadas empresas privadas, elegidas mediante licitação pública para cada projeto. Em momento posterior, a agência estatal efetuava a comercialização do empreendimento.

Essa fase inicial do BNH se notabiliza pelo número de unidades financiadas para o mercado popular (AZEVEDO e ANDRADE, 1982). Apesar de sujeita aos enfados de uma instituição recém-criada, o banco teve, no que diz respeito às classes populares, desempenho nada desprezível, como se pode observar no quadro abaixo:

Quadro 1. Unidades residenciais financiadas pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), 1964-1969

Período/Clientela	Unidades Financiadas	%
Mercado Popular*	178.227	40,7
Mercado Econômico**	125.950	28,8
Mercado Médio***	133.838	30,5
Total	438.015	100
Informações extraídas do BNH – Departamento de Planejamento e Coordenação (Dplan) - RJ - 1981		
*Conjuntos COHABS		
**Cooperativas, Hipotecas, Entidades Assistenciais		
***Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e Material de Construção (Recon).		

Fonte: Adaptado de Azevedo e Andrade (1982).

Nesse momento, o mercado popular teve primazia política, mais de 40% das habitações financiadas destinaram-se a ele. Segundo Azevedo e Andrade (1982), tal fato pode ser entendido, em parte, pela tentativa do novo regime em se legitimar junto às massas populares. Por outro lado, a atenção outorgada a essa clientela política nos

primeiros anos do BNH estava relacionada ao fato de que as autoridades da época acreditavam poder harmonizar as finalidades sociais da política habitacional com o modelo empresarial que orientava a atuação do banco.

Apesar da importância do mercado popular, o chamado mercado médio foi, contudo, o que mais se beneficiou com a política. Isto porque embora o número de unidades financiadas nesse mercado entre 1964 e 1969 tenha sido menor do que as de mercado popular. Em termos de volume de investimento, o mercado médio foi o que mais ganhou, já que o valor médio das transações imobiliárias nesta faixa tende a ser substancialmente maior do que as que predominam entre as classes populares (ibid.).

Os anos de 1967 a 1971 assinala a segunda fase do BNH, que então sofreu modificações operacionais, ampliando suas funções e passando a privilegiar os financiamentos destinados as faixas de renda mais altas. Urge lembrar que neste período foi criado o mercado de hipotecas, através do qual o BNH passou a transferir seus recursos à iniciativa privada (VALLADARES, 1983). A expansão do campo de ação do BNH é outra característica marcante, revelando-se por meio da criação de programas de financiamento de infraestrutura e construção como o Programa de Financiamento de Material de Construção (FIMACO) em 1967, o Programa de Financiamento para o Saneamento (FINASA) em 1968 e o Plano Nacional de Saneamento (PLANASA) em 1971.

Além destes aspectos, aponta-se a intensificação de programas de desenvolvimento urbano através da criação do Plano Local Integrado (PLI), em 1966, e do Programa de Ação Concentrada (PAC), em 1969, para o desenvolvimento de planos municipais. Vale lembrar que as políticas setoriais permaneceram desvinculadas entre si, embora num primeiro momento tenham sido instituídos mecanismos de coordenação.

O terceiro período do BNH, de 1971 a 1979, corresponde à sua modificação em banco de segunda linha, quando deixa de atuar diretamente, cabendo aos agentes repassar os créditos por ele outorgados e se responsabilizar pelas operações (VALLADARES, 1983). A expansão do BNH teve como consequência a sua transformação progressiva em um verdadeiro banco de desenvolvimento urbano, por meio das atividades de saneamento básico, financiamento de materiais de construção, transporte, pesquisa etc. Azevedo (1988) chegou à conclusão, em seus estudos, que o custo desta transformação foi a “exportação” de concepção e modos empresariais para estes novos serviços.

O período compreendido entre 1970 a 1974 assinala a perda de dinamismo das

Companhias Habitacionais. Foram financiadas 76.476 unidades residenciais destinadas ao mercado popular, o que representa menos da metade da etapa anterior (1964-1969), que atingiu 178.227 unidades. Naquele período, a competência das COHABS se redimensionou com a transformação do BNH, que era uma autarquia, para empresa pública, passando a atuar em sintonia com agentes que repassavam créditos por ele concedidos e a se responsabilizarem pelas operações realizadas (AZEVEDO e ANDRADE, 1982).

A situação financeira das COHABS e a tentativa do BNH de manter uma boa performance empresarial gerou uma desigualdade incontornável entre a quantidade de unidades habitacionais financiadas para a classe média e os setores populares. Desse modo, no período de 1970 a 1974, foram financiadas 404.123 unidades residenciais voltadas ao mercado médio, contra 157.748 para o mercado econômico e somente 76.746 para o mercado popular (ibid.). Em outras palavras, nesse período os setores médio e alto da classe média conseguiram obter quase cinco vezes mais unidades residenciais financiadas que as classes populares (mercado popular) e duas vezes e meia mais que a baixa classe média (mercado econômico). O volume de produção de casas seguiu a lógica capitalista de geração de negócios.

Botelho (2007) afirma que a racionalidade empresarial presente nas COHABS conduziu o direcionamento da produção habitacional para a faixa entre três e cinco salários mínimos. Isto porque esta faixa teria solvência para o pagamento das prestações do BNH, atendendo a lógica empresarial do banco. Wanderley (1992) coloca que a execução da política do BNH fundada em critérios de mercado, tido como essenciais à recuperação da economia, tornou secundária a habitação para os setores populares, privilegiando o viés econômico em detrimento do social. O intuito de atender preferencialmente a população de menor renda foi rapidamente abandonado pelo BNH e pelos seus agentes para a promoção de habitação nas COHABS. Portanto, as unidades financiadas com recursos do SFH destinaram-se, em sua maioria, para as camadas de renda média e alta da população.

Isso se explica, em parte, devido às aplicações no mercado médio, pois, além de propiciarem juros mais altos (10% a.a.) que os do mercado popular (1% a 3% a.a.), eram mais atraentes porque não apresentavam, nessa época, altos índices de inadimplência. Segundo Azevedo e Andrade (1982), a dificuldade de atuar em moldes empresariais no mercado popular favorecia a tendência de esvaziamento das COHABS. Para ter uma noção da situação destas companhias é necessário destacar que, no período

de perda de dinamismo das COHABS, cerca de 60% dos mutuários apresentavam atraso em suas prestações, e aproximadamente 30% encontravam-se em circunstância de insolvência, com mais de três prestações atrasadas. A principal causa de inadimplência consistia na débil e precária situação financeira da clientela.

Ainda neste período outros programas complementares surgiram como o Fundo de Desenvolvimento Urbano (Nordeste; Leste, Centro-Oeste e Sul; Amazônia) e o projeto Comunidade Urbana de Recuperação Acelerada (CURA). Tendo em vista a preocupação com o crescimento das regiões metropolitanas e com a urbanização que vinha crescendo desde os anos 1960 (dando visibilidade à questão da moradia pela multiplicação de áreas de tipo favela, mocambos, alagados etc., nas principais capitais), foi instituída em 1974 a Lei Complementar nº 14. Esta substituiu o SERFHAU pela Comissão Nacional de Regiões Metropolitanas e Política Urbana (CNPU), orientada pelas estratégias dos polos de desenvolvimento e contendo as diretrizes básicas para a criação de oito regiões metropolitanas. Foram elas: São Paulo, Porto Alegre, Curitiba, Belo Horizonte, Salvador, Recife, Fortaleza e Belém (WANDERLEY, 1992). A nona Região Metropolitana do país, a do Rio de Janeiro, foi criada no ano subsequente, em 1974, pela Lei Complementar nº 20 de 01 de julho, após a fusão dos estados do Rio de Janeiro e da Guanabara.

A CNPU foi criada na condição de uma agência responsável pela formulação e acompanhamento das políticas urbanas e metropolitanas. Era de sua atribuição: o planejamento integrado do desenvolvimento econômico e social; o saneamento básico; o controle da poluição e o aproveitamento dos recursos hídricos; os transportes e o sistema viário; o uso e a ocupação do solo e a produção e distribuição de gás combustível canalizado (LEI COMPLEMENTAR nº 14/1974). Para dar apoio financeiro aos principais programas e projetos de urbanismo, os recursos provinham do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FNDU) e de um fundo especial para transportes urbanos – origem da Empresa Brasileira de Transportes Urbanos (EBTU).

Com a criação das regiões metropolitanas, o objetivo principal era o de instituir uma integração do território brasileiro forjada numa desejada e acentuada inter-relação entre essas unidades político-administrativas baseada numa sociedade que, sob o crivo do regime político militar, já se mostrava com intensa tendência a concentração nesses grandes centros urbanos.

Outros programas foram criados visando atingir a população de baixa renda: o Plano Nacional da Habitação Popular (PLANHAP), em 1975, e o Programa de

Financiamento da Construção ou Melhoria da Habitação de Interesse Social (FICAM), em 1977. Este último, segundo Valladares (1983), objetivava eliminar no prazo de dez anos o déficit da casa própria, com infraestrutura urbana e comunitária para as famílias com faixa de renda de um a três salários mínimos. O próprio BNH teria *a priori* todas as condições de ser o grande impulsionador da superação do déficit habitacional brasileiro durante a ditadura militar.

No âmbito do PLANHAP, é instituído o Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados (PROFILURB), voltado para o financiamento de lotes desprovidos de água, luz e esgoto e uma unidade tipo “embrião” (a ser finalizada por meio da autoconstrução) para setores com renda de até três salários mínimos ou sem renda regular. Bolaffi (1981) revela que, apesar dos inúmeros “Planos” estaduais e municipais de habitação para as classes populares, eles jamais chegaram, na maior parte dos casos, a ser perseguidos e muito menos atingidos, o que estaria relacionado à ausência de diretrizes de políticas sólidas capazes de “traduzir” as metas e os planos em obras.

Até o final de 1975, o BNH havia aplicado 66,7 bilhões de cruzeiros (mais de 10 bilhões de dólares) no conjunto de seus problemas. Segundo informações cedidas pelo próprio banco, a área de “interesse social” teria recebido 34,5% desse total. Esse montante, de pouco mais de um terço dos recursos, o qual o Banco afirma ter empregado no atendimento às classes populares, estava artificialmente “inchado” quando comparado ao que realmente foi investido no benefício de famílias de baixa renda (BOLAFFI, 1981). Os recursos efetivamente injetados em programas habitacionais voltados aos setores populares, isto é, aqueles destinados a famílias com renda compreendida entre um e cinco salários mínimos, não superam 9% do total de investimentos do BNH.

Decifrando as tendências do BNH, Bolaffi (1981) destaca que de 1975 em diante o caráter socialmente progressivo dos financiamentos concedidos pelo banco à habitação de baixa renda começou a melhorar lentamente. Graças, em parte, à crescente saturação do mercado de habitações de alto padrão, que conduziria à recessão imobiliária que emergiu de 1977 até a década de 1980, os investimentos do BNH em financiamentos de habitações para famílias com rendas inferiores a cinco salários mínimos se elevaram de 3% do total, em 1975, para 10,7%, em 1977. Embora tenha ocorrido alguma melhora, trata-se de medidas demasiadamente reduzidas em relação à magnitude do problema habitacional, concentrado nas camadas de renda mais baixas da população.

O quarto e último período do BNH inicia-se a partir de 1979 com o começo de significativas mudanças resultante da “abertura” do novo Governo, que almejava uma legitimação junto as classes populares (VALLADARES, 1983). Se a situação até o início de 1970 tornava possível enfrentar a “crise” do SFH por meio do esvaziamento do então denominado mercado popular, em compensação, o desejo de incrementar a construção de casas populares a partir da “abertura” determinava medidas mais complexas (AZEVEDO, 1988). A criação do Programa de Erradicação de Subhabitação (PROMORAR), destinado a atender a população de baixa renda, o estímulo ao Programa Habitacional para empresas (PROHEMP), que financiava casas aos seus trabalhadores, e a formulação de um Plano Nacional de Habitação Rural foram algumas das medidas tomadas.

Os últimos anos de atuação do BNH apresentaram grande dinamismo, financiando-se, entre 1975 e 1980, 749.911 casas populares, o que corresponde a 74,6% da produção do banco durante toda a sua existência. O Quadro 2 elucida a retomada dos investimentos destinados ao mercado popular.

Quadro 2. Unidades financiadas para o mercado popular* e por diferentes períodos

Anos	Unidades	%
1964-1969	178.227	17,7
1970-1974	76.746	7,7
1975-1980	749.911	74,6
Total		100
Informações extraídas do BNH - Departamento de Planejamento e Coordenação (Dplan), 1981.		
*Conjuntos COHABS e residências construídas diretamente pelo BNH para população de baixa renda.		

Fonte: Adaptado de Azevedo e Andrade (1982).

A modificação tão drástica do mercado de habitação popular só foi possível devido a uma conjugação de fatores. O mais significativo parece ter sido a tendência das COHABS em beneficiar os segmentos com faixas salariais mais altas do mercado popular. A expansão de seu mercado para as famílias com vencimentos de até cinco salários mínimos, num momento em que as COHABS passavam por sérios problemas de inadimplência, teria funcionado como uma válvula de escape para sair da crise. Por outro lado, esse mecanismo parece ter sido intensificado pelo próprio comportamento do mercado imobiliário nos últimos anos (AZEVEDO e ANDRADE, 1982).

A especulação imobiliária afetou, sobretudo, as grandes metrópoles e médias cidades, corroborando para a significativa elevação dos preços dos imóveis e o aumento dos aluguéis. Esta situação fez com que os setores da baixa classe média vislumbrassem nos conjuntos das COHABS uma alternativa para a solução de seus problemas de moradia. De acordo com Azevedo e Andrade (1982), o fato de essas companhias visarem um lucro baixo, possuírem uma tênue taxa de juros e terem parte da construção subsidiada pelas prefeituras (infraestruturas e/ou terrenos) colocou seus empreendimentos em situação privilegiada no mercado imobiliário. Tornou-se comum que casas do tipo COHAB fossem alugadas por valor superior ao de suas prestações e que sobreviessem cobranças de juros significativos na transferência de financiamento. Desse modo, a presença do inadimplente praticamente esvanecia-se, pois, caso o mutuário tivesse problemas para arcar com os encargos de compra, poderia repassar o imóvel, obtendo lucro por meio de juros, ou alugá-lo por valor superior à prestação mensal.

Assim, a melhoria de desempenho das COHABS, em comparação aos anos iniciais do BNH, pode ser compreendida por meio de dois processos distintos, porém concomitantes. O primeiro associa-se aos novos conjuntos, destinados aos candidatos de faixa salarial entre três e cinco salários mínimos; o segundo refere-se à recompra de imóveis usados por pessoas de melhor situação financeira.

A partir de 1979, as pressões populares assinalaram uma inflexão urbana, na qual foi criado o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano (CNDU) em substituição (e com funções ampliadas) à Comissão Nacional de Regiões Metropolitanas e Política Urbana (CNPU). A criação do conselho foi uma tentativa de passar de um planejamento de cunho claramente tecnocrático para um com tons participativos, sobretudo em nível municipal (WANDERLEY, 1992). Em 1980, um projeto incumbido de fornecer habitação às classes populares também foi instituído: o Programa Nacional de Habitação para o Trabalhador Sindicalizado (PROSIN). Dois anos depois, criou-se o Programa João de Barro, cuja proposta era financiar o terreno e a cesta de materiais para construção de moradias por mutirão em cidades de pequeno porte.

O modelo de política habitacional desenvolvido no Brasil conjecturou intensa intervenção governamental. O BNH passou a ser sinônimo da presença estatal na área habitacional no período de 1964 a 1986 (ARRETCHE, 1990). O quadro abaixo discrimina a quantidade de financiamentos, por segmentos de mercado, concedidos pelo

SFH durante os vinte e dois anos de existência do BNH. É importante lembrar que os programas habitacionais seguiram o modelo de distribuição que privilegiava a região Sudeste.

Quadro 3. Número de Financiamentos Habitacionais concedidos pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH/BNH) 1964-1986 (Julho)

Mercado Popular					
Programas Tradicionais (COHAB)	%	Programas Alternativos (1)	%	Total de Unidades	%
1.235.409	27,7	264.397	5,9	1.499.806	33,6
Mercado Econômico					
Cooperativas	%	Outros Programas (2)	%	Total de Unidades	%
488.659	10,9	299.471	6,7	788.130	17,6
Mercado Médio					
SBPE (3)	%	Outros programas (4)	%	Total de Unidades	%
1.898.975	42,5	280.418	6,3	2.179.393	48,8
Total SFH				4467329	
1. Programa de Erradicação da SubHabitação (PROMORAR); João de Barro (Programa de Autoconstrução); Financiamento para Construção, Ampliação e Melhoria da Habitação (FICAM); Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados (PROFILURB). 2. Instituto, Hipoteca, Emp. P/PRON. (sic), Programa Nacional para o Trabalhador Sindicalizado (PROSIN). 3. Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Dados disponíveis até maio de 1986. 4. Refinanciamento ou Financiamento ao Consumidor de Materiais de Construção (RECUN); Programa de Apoio ao Desenvolvimento de Polos Econômicos (PRODEPO).					

Fonte: Adaptado de AZEVEDO (1988).

Apesar da quantidade nada desprezível de unidades financiadas pelo BNH, os financiamentos concedidos pelo banco aos setores populares chegaram apenas a 33,5 % do total. Como os programas tradicionais de habitação popular proporcionados pelo SFH abarcavam somente uma pequena parcela da “clientela-alvo” (AZEVEDO, 1988), geralmente aquela de mais alto poder aquisitivo, o BNH começou, a partir de 1975, uma gama de projetos alternativos calcados na autoconstrução e voltados aos grupos populares.

Estes programas emergiram no momento de reestruturação e saneamento das COHABS. Os dados disponíveis revelam o baixo desempenho quantitativo dessas iniciativas não convencionais: menos de 6% das unidades financiadas foram orientadas para os chamados programas alternativos, sendo que, entre as moradias populares financiadas, apenas 17,6% são procedentes desses programas especiais.

Por outro lado, quase metade das unidades financiadas (48,8%) foi destinada aos

setores de classe média de altos rendimentos, ao chamado mercado médio. A clivagem social é ainda maior, se for levado em conta que os custos da unidade habitacional popular são menores do que os dos demais níveis de renda.

Diante desse cenário, é necessário reconhecer que o BNH foi um órgão pioneiro da política de habitação de alcance nacional. Ainda é preciso mencionar que tal órgão foi uma referência de organização do espaço urbano brasileiro, considerando não somente a grande produtividade de moradia, mas também a exigência de planos urbanísticos. Entretanto, também é imperioso destacar que, apesar do BNH ter nascido com a missão de promover a construção e a aquisição da casa própria, sobretudo para as classes de menor renda, pouco a pouco este objetivo foi abandonado.

Observou-se, a partir da periodização proposta, que a atuação do BNH em relação às faixas de mercado foi diferente em cada período analisado. Assim, no período de 1964 a 1967, o banco teve, no que diz respeito à oferta de moradia às classes populares, desempenho nada desprezível, atingindo-se 40,7% de unidades residenciais financiadas pelo SFH. Apesar deste número, constatou-se que o mercado médio foi o que mais se beneficiou com essa política, pois, embora o número de unidades financiadas nesse mercado tenha sido menor do que as de mercado popular, em termos de volume de investimento, o mercado médio foi o que mais se beneficiou devido ao valor médio das transações imobiliárias.

No segundo período, de 1967 a 1971, o BNH passou a privilegiar os financiamentos destinados às faixas de renda mais altas. Pelas orientações imprimidas pelos governos federais, o BNH se transformou numa espécie de “funil” (BOLAFFI, 1982) através do qual os recursos do FGTS (74% da receita de 1968) foram drenados para o setor privado, visando aumentar o processo de acumulação e concentração de renda. Maricato (1987) comenta que os setores de renda mais elevadas “aqueceram” a produção imobiliária, sobretudo durante os anos de 1969, 1970, 1971 e 1972.

O terceiro período do BNH, de 1971 a 1979, corresponde à sua modificação em banco de segunda linha. Nesse momento, os setores médio e alto da classe média conseguiram obter quase cinco vezes mais unidades residenciais financiadas que as classes populares (mercado popular), além de duas vezes e meia mais que a baixa classe média (mercado econômico). Lembrando que entre 1970 a 1974 ocorreu a perda de dinamismo das Companhias Habitacionais. Portanto, as unidades financiadas com recursos do SFH destinaram-se, em sua maioria, no segundo e terceiro períodos de sua atuação, para as camadas sociais de renda média e alta da população.

No quarto período do BNH, de 1979 a 1986, ocorreu a retomada dos investimentos no mercado popular. Os últimos anos de atuação do Banco apresentaram grande dinamismo: financiaram-se, entre 1975 e 1980, 749.911 casas populares, correspondendo a 74,6% da produção do banco durante toda sua existência. Já analisando o desempenho do BNH como um todo, ou seja, durante os seus vinte e dois anos, nota-se que o segmento de mercado mais favorecido foi o médio.

Apesar de serem muitos os programas criados para solucionar o problema habitacional brasileiro, deve-se considerar, tendo em vista o habitar como um exercício do direito à cidade (capítulo 1), que esse problema não se limita a suprir a necessidade de moradia apenas com novas unidades, como ocorreu no período do BNH, no qual a mercantilização de residências permitiu a realização de lucros a importantes grupos econômicos. A política pública habitacional foi formulada com base na obtenção da propriedade e, conseqüentemente, na aquisição da habitação, a qual também passou a ser vista como uma mercadoria.

A casa própria foi difundida, propagandeada e enaltecida pelo BNH e pelo SFH durante todo o regime político militar. Nenhum outro tipo de produção de moradia fez parte do rol de propostas do Estado. A propriedade privada da moradia pode ser um elemento de divisão entre os proprietários – que ganham com a valorização do seu imóvel – e os não-proprietários – que almejam o barateamento da habitação (MARICATO, 1997). Assim, ao mesmo tempo em que a casa própria foi uma forma de consubstanciação da política social de habitação, também funcionou como um componente destacado de discriminação social.

A queda deliberada do número de moradias de aluguel se deu simultaneamente ao aumento da população moradora de habitações impróprias e sem qualidade. Nos anos de 1960, 1970 e 1980, a despeito da intervenção do BNH na produção da moradia popular, expandiram-se várias periferias nas cidades brasileiras. Com o modelo professado pelo banco, o sonho da casa própria pouco se concretizou para os grupos populares. As construções, geridas como mercadoria, seguindo a lógica do lucro, na maioria das vezes não possibilitou aos pobres se candidatarem ao financiamento do BNH, restando às famílias desabrigadas o deslocamento para outras áreas, em condições ainda mais precárias e pauperizadas (como favelas, cortiços, periferias, encostas de morros e leitos de rios).

Os baixos salários pagos aos trabalhadores, acrescidos da abundante oferta da força de trabalho liberada do campo, contribuíram para este quadro. Sem poder

aquisitivo para adquirir a moradia no mercado imobiliário privado/formal e com o pouco subsídio de habitações de aluguel, os trabalhadores urbanos apelaram para a compra de um terreno irregular, construíram no terreno de parentes ou invadiram terras que em geral eram públicas.

Observou-se que existiu no escopo do Plano de Habitação Popular uma constelação de objetivos, foram eles: a manutenção da ordem pública, o controle do crescimento metropolitano, a diminuição do déficit habitacional e o fomento à indústria de construção civil.

O BNH se tornou um poderoso instrumento de acumulação de capital na área urbana, uma vez que drenou os recursos expropriados dos trabalhadores – através do FGTS – favorecendo o capital privado e destinou a produção de residências às faixas de renda mais elevadas. Além disso, ele foi um órgão que investiu no desenvolvimento urbano através de gigantescas obras de engenharia, saneamento, sistema viário etc.

O SFH também suscitou significativas mudanças no espaço urbano brasileiro, fazendo com que, dentre outras implicações: a ideologia da casa própria se tornasse absoluta; o mercado de produção de apartamentos se expandisse para acolher a classe média; ocorresse uma diversificação na construção civil; e o mercado de terras se ampliasse em virtude do aumento do sistema viário automobilístico. Como consequência disso tudo, se aprofundou a segregação espacial e a exclusão social, acentuando, ainda mais, o problema da moradia.

Os investimentos do SFH beneficiaram, sobretudo, as classes médias emergentes e as classes altas, sustentáculos do regime ditatorial. Concebendo que os juros do FGTS eram inferiores aos do mercado, os trabalhadores custearam a moradia para a classe média. Entretanto, não foi somente esta classe que foi favorecida com os recursos do FGTS. Extensas obras de saneamento básico e de infraestrutura foram financiadas com ele. Foi injetado capital no urbano valorizando o solo.

Por falar em valorização do solo ver-se-á no próximo tópico o processo de urbanização em Viçosa e seus desdobramentos, ou seja, o nascimento das periferias, a abertura de novos loteamentos destinados às diversas classes sociais e os eventos que contribuíram, sobremaneira para aumentar a disputa por terrenos na área central.

2.2 Urbanização e nascimento das periferias na cidade de Viçosa

O Brasil, como os demais países da América Latina, apresentou um rápido processo de urbanização no século XX, sobretudo, a partir da década de 1970. Santos (2005), ao periodizar a urbanização brasileira, destaca a mudança quanto ao local de residência da população. Ele coloca que entre 1970 e 1980 ocorre uma inversão, na qual a população urbana supera a população total do país. A taxa de urbanização que era de 26,35% em 1940 salta para 68,86% em 1980, ou seja, neste intervalo triplica a população brasileira, ao mesmo tempo em que a população urbana se multiplica por sete vezes e meia.

Para entender o processo de urbanização em Minas Gerais e particularmente o caso de Viçosa, Santos (2005) fornece dados importantes. Ao analisar o perfil demográfico do estado, ele destaca que entre os anos 1960 e 1970 ocorreu a segunda maior perda da população rural do Brasil e que as aglomerações com mais de 20 mil habitantes apresentaram um crescimento expressivo em sua população urbana. Baseando-se em dados estatísticos, o autor mostra que entre 1950 e 1980 há um aumento de 4,58 vezes da população urbana, ou seja, nesse período “[...] de cada cem novos urbanos, 77 se encontram em cidades e vilas com mais de 20 mil habitantes” (SANTOS, 2005, p. 80). Isso significa que a população urbana das aglomerações com mais de 20 mil habitantes cresceu mais rápido que a população total e que a população urbana do país.

Em decorrência do crescimento da pobreza na zona rural dos municípios da Zona da Mata, que recebeu durante a década de 1970 grandes levas de migrantes, Viçosa, que então possuía 25.784 mil habitantes, apresentava um comportamento demográfico similar às demais cidades do Brasil e de Minas Gerais. Isto é, apresentava um aumento representativo de sua população urbana, decorrente dos fluxos migratórios da área rural da cidade e do entorno. Neste aspecto, entre 1960-1970 houve um acréscimo de 84,26% em sua população urbana (Quadro 4).

Quadro 4. Evolução da população do município

	População rural	População urbana	População total
1960	11.625	9.221	20.846
1970	8.784	17.000	25.784
1980	7.507	31.179	38.686

Fonte: Adaptado de Prefeitura Municipal de Viçosa (2014).

Ao comentar sobre esse crescimento, o jornal da cidade emprega as seguintes palavras: “[...] atraente pela fama de seus muitos estabelecimentos de ensino médio, pela sua Universidade federal e pelo crescimento de sua indústria da construção civil, a cidade teve um aumento superior a 100% em sua população urbana, entre os anos 70 e 80” (INTEGRAÇÃO, 1983, s/p). Exageros à parte, o fato é que o crescimento de Viçosa neste período foi bastante expressivo.

Um dos elementos que explica o fluxo migratório em direção a Viçosa foi a pavimentação e a ampliação da Avenida Professor PH. Rolfs em 1963 (antiga Av. Governador Benedito Valadares), que, além de ter fomentado a indústria de construção civil, se constitui como um “ímã” ao atrair a força de trabalho da região (Figuras 7a e 7b, Figuras 8a, 8b, 8c e 8d)²⁰. Esta avenida, desde então, passa a ser o principal eixo de ligação da universidade com os bairros. É nessa medida que a articulação do centro funcional da cidade à Universidade concorreu para o deslocamento geográfico do eixo de crescimento e valorização dos terrenos, agora direcionada para as áreas situadas próximas a Av. PH. Rolfs e a Universidade. Em Viçosa essas transformações urbanas enquadram-se na dinâmica capitalista do uso do solo, que se estrutura visando construir “desenvolvimentos geográficos desiguais”. O interesse, como discute Harvey (2004a), é a acumulação do capital.



Figura 7a. Avenida Professor Ph. Rolfs de terra (à esquerda). Figura 7b. Preparação da Avenida Professor Ph. Rolfs para receber os bloquetes (à direita).

Fonte: Pacheco (2015, s/p).

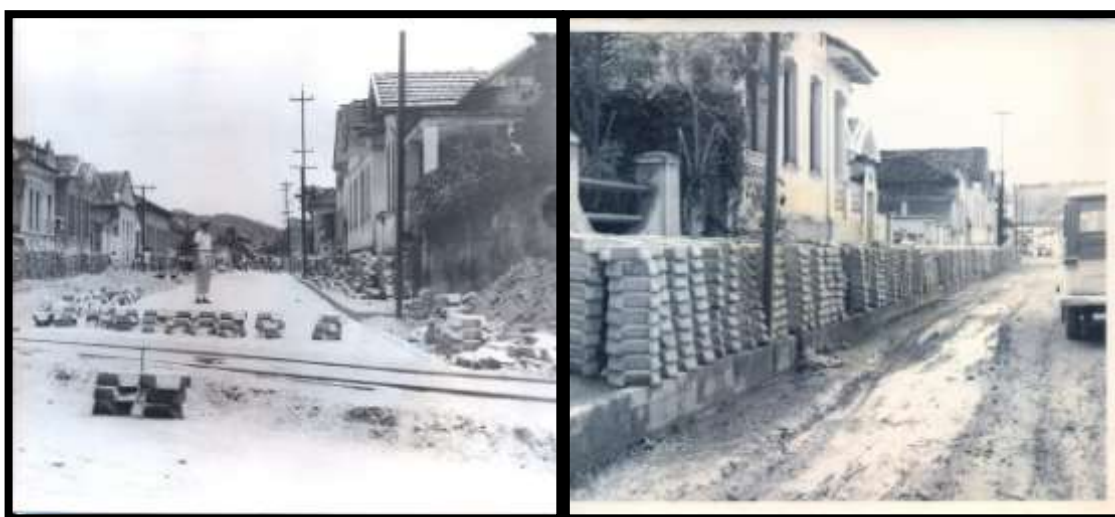
²⁰A pavimentação ocorreu na última gestão do ex-prefeito Raymundo Alves Torres (1959-1962). A inauguração da pavimentação e da iluminação se deu em 27 de janeiro de 1963 (PACHECO, 2015).



Figuras 8a e 8b. Avenida Professor Ph. Rolfs sendo preparada para receber os bloquetes.

Fonte (8a): Redline Websites (2014).

Fonte (8b): Pacheco (2015, s/p).



Figuras 8c e 8d. Avenida Professor Ph. Rolfs sendo preparada para receber os bloquetes

Fonte: Pacheco (2015, s/p).

Outro componente responsável pelo crescimento populacional de Viçosa foi a federalização da Universidade Rural do Estado de Minas Gerais (UREMG) através do decreto nº 64.825, de 15 de junho de 1969 (COELHO, 2013)²¹. Reflexo da centralização do poder no âmbito da União e do processo de modernização conservadora²², a

²¹De acordo com Ribeiro Filho (1997), o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) solicitou à Universidade (para autorizar empréstimo ao Governo Federal) a elaboração de um Plano de Desenvolvimento Físico. Este plano foi aprovado pela Comissão Especial para a Execução do Plano de Melhoramento e Expansão do Ensino Superior (CETES) e pelo próprio BID e conduziu a expansão da instituição.

²²A partir da década de 1970 o Brasil enfrentou profundas mudanças sociais, políticas e econômicas em decorrência da modernização conservadora. Para Becker e Egler (1994) o Brasil se inseriu na modernidade pela via autoritária, sobretudo impressa pelo regime militar, fato que deixou profundas sequelas sobre a sociedade e seus espaços regionais. Se por um lado, a modernização conservadora engendrou um pujante processo de dinamização econômico-industrial, por outro, a maioria da população

Universidade aufere, neste momento, recursos financeiros para sua expansão física, incluindo a ampliação do seu quadro de funcionários/servidores. Enquanto isso, a cidade não conseguiu acompanhar a rápida urbanização e os problemas dela advindos. Conclui-se que apesar do afluxo significativo de recursos financeiros e humanos, Viçosa experimentou um crescimento econômico excludente.

Com a federalização e a criação de novos cursos de graduação e pós-graduação, ampliou-se a demanda por emprego, habitação e terras servidas²³, intensificando a disputa fundiária nos locais mais próximos à Universidade, ou seja, na área central. Ribeiro Filho (1997), ao analisar a *Formação do Espaço Construído em Viçosa*, afirma que as construções e as ampliações do campus universitário (novas edificações, obras de pavimentação e paisagismo) conduziram à diversificação dos grupos sociais e fomentaram as atividades do setor de construção civil. Parte do fluxo migratório era constituída por camadas sociais com maior poder aquisitivo como os funcionários, servidores, professores da Universidade e estudantes e, outra parte pelas camadas populares que se deslocavam em busca de uma proposta de emprego. Portanto, a federalização foi um dos eventos catalisadores que possibilitou o despertar do espírito empreendedor dos capitalistas locais.

Internamente, ocorreu um grande incremento nas atividades de ensino e, sobretudo, de pesquisa na instituição. A federalização proporcionou o desenvolvimento de importantes inovações e avanços no conhecimento e tecnologia de produtos agrícolas de grande valor econômico para o país. Os trabalhos de pesquisa concentrados, inicialmente, nas áreas de economia rural, fitotecnia e zootecnia, possibilitaram, de acordo com Borges (2004), excelentes resultados nas cadeias produtivas do feijão, da soja e da avicultura. O milho híbrido, cuja prática agrícola se iniciou sem muito êxito no final dos anos 1950, continuou sua trajetória de crescimento na região até o término da década de 1960. A fase áurea do produto ocorreu graças à expansão das atividades de pesquisa e extensão nas áreas de produção vegetal e animal, sobretudo devido à colaboração da Purdue University, Indiana, USA. Com isso, a atividade agrícola se reaqueceu e os mentores do projeto acabaram por organizar a primeira empresa privada

brasileira não teve acesso aos benefícios do crescimento econômico. Daí dizer que o país abriga uma “modernidade da pobreza”, na qual *modernidade e pobreza* se imbricam em um tecido complexo. Nessa conjuntura é que a pobreza foi ampliada nos núcleos urbanos, sobretudo após a liberação de força de trabalho rural acarretada pela mecanização do campo.

²³Segundo Morales e Souza (2010, p. 1), terras servidas são “[...] aquelas dotadas de serviços e equipamentos necessários ao desenvolvimento das práticas diárias no meio urbano”, ou seja, infraestruturas e serviços urbanos de saneamento básico (água tratada, esgoto, aterro sanitário) de segurança, saúde, educação, pavimentação etc.

brasileira dedicada ao desenvolvimento, produção e comercialização de milho híbrido, que persiste até o presente (Anexo 2).

A agricultura, de um modo geral, experimentou um crescimento expressivo logo após a inauguração dos cursos de pós-graduação da Universidade. A base científica, estabelecida no início da década de 1970, criou as condições indispensáveis para a instalação e o crescimento da cadeia produtiva da carne de aves na região. A segurança obtida na produção e no processamento permitiu Viçosa responder, com sucesso, às demandas locais, regionais, nacionais e, presentemente, até do mercado externo (BORGES, 2004).

As iniciativas de pesquisa e desenvolvimento promovidas pela Universidade provocaram mudanças em relação às atividades agrícolas do município. O território rural constituído de pequenas propriedades, em sua maioria com área inferior a 50 hectares, característica da economia familiar, foi ampliado. Também houve mudança no perfil dos proprietários rurais. Até a década de 1970, a maioria era de moradores do campo. Após este momento, este perfil passou a ser alterado: poucos são os que residem na propriedade.

Através das exportações, Viçosa se tornou o polo criador e irradiador de inovações tecnológicas em relação às culturas de café, da citricultura, do milho e da cadeia produtiva de aves. Acresce-se o avanço da bovinocultura de leite, que saiu da condição de atividade de subsistência para um patamar empresarial – a bacia leiteira de Viçosa passou a ser autossuficiente e a produzir excedentes (Anexo 3). Essa mudança deve ser creditada à parceria entre instituições públicas como a UFV, Empresa de Pesquisa Agropecuária de Minas Gerais (EPAMIG), Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural (EMATER), uma empresa privada – e, naturalmente, os produtores.

O Brasil, após o fim da Segunda Guerra Mundial, se torna grande exportador de produtos agrícolas e industrializados (SANTOS, 2005). Novas técnicas (como máquinas e insumos) surgiram e foram gradualmente incorporadas ao campo. A economia objetivava neste momento atender um mercado consumidor em plena ascensão e as demandas do mercado externo. Este evento ficou conhecido como modernização agrícola, lembrando que esta não se restringe apenas a técnica, mas engloba também as modificações ocorridas nas relações sociais de produção. Contudo, esta modernização se processou de maneira desigual e excludente, uma vez que, privilegiou alguns poucos agentes – Estados, produtores, latifundiários e empresas – em detrimento de outros tantos pequenos produtores familiares. A expropriação dos meios de produção dos

trabalhadores, o empobrecimento das camadas populares do campo, com intenso êxodo rural e a expropriação fundiária foram algumas das consequências desta modernização.

A expansão do setor industrial e a modernização da agricultura tiveram impacto crescente na urbanização de Viçosa. A indústria da construção civil liderou a expansão econômica e contribuiu para grandes mudanças na cidade, sobretudo por meio do processo paralelo de urbanização precária. Este processo é referente à abertura de loteamentos nas periferias, em geral populares, onde não há infraestruturas ou as que existem são extremamente precárias: faltam vias de acesso e as existentes, às vezes, não possuem pavimentação, não estão instalados os serviços de energia elétrica (ou quando estão trata-se de ligação clandestina), água tratada, esgoto e limpeza urbana; muitas vezes não há linhas de ônibus que atenda o local; inexitem escolas, comércio, unidades de saúde e lugares destinados ao lazer. Estas condições conduziram a uma situação precária de habitabilidade.

Analisando este período, El-Dine e Alves (2007) mostram que a federalização da Universidade levou à criação de vários loteamentos, cujo objetivo era abrigar as distintas camadas sociais. Dos loteamentos criados – transformados em futuros bairros da cidade – alguns visavam atender o público de maior renda, como o localizado no bairro de Ramos e Clélia Bernardes; outros se destinavam à classe média, como os bairros João Braz, Betânia, Santa Clara, Santo Antônio e Silvestre; e, finalmente, para atender as classes populares, foram reservados os bairros de Amoras e Nova Viçosa (COELHO e CHRYSOSTOMO, 2015).

Além dos loteamentos, a federalização da universidade alavancou a economia urbana do município através do setor de comércio e serviços. Observou-se, na paisagem próxima à Avenida PH. Rolfs, a instalação de pequenos restaurantes que serviam comida a quilo e de empresas prestadoras de serviços (copiadoras, lavanderias, papelarias etc.). Alguns locais passaram a abrigar bares, casas noturnas e escritórios. A área central foi se reestruturando em decorrência da atividade econômica, que, ao se transformar, transforma seu entorno em função das mudanças no uso do solo. A intensificação do uso da terra no centro urbano viçosense redefiniu a forma da cidade e instigou uma ordenação social e espacial da vida urbana.

Neste contexto, Viçosa transforma-se de forma radical: quase metade de seu território foi loteada por Antônio Chequer, que, além de empreendedor imobiliário, tornou-se prefeito e vereador da cidade em diversos mandatos. Por ter sido responsável pela criação de quase todos os loteamentos que foram fundados na cidade, a figura de

Antônio Chequer se afirma na cena pública como empresário de sucesso e protetor dos interesses de Viçosa²⁴.

O processo de estruturação e desenvolvimento do mercado de terras e habitação em Viçosa desencadeado a partir de fins dos anos 1960 deu origem, logo no início da década de 1970, a três setores residenciais (destinados às classes alta, média e baixa) distintos e funcionalmente integrados em relação à divisão técnica, econômica e social do espaço.

Vinculado a este movimento de valorização das terras, nasceram as pequenas empresas dos setores imobiliários e construtivos (Figura 9), como a Incorporadora Sena e Figueiredo Ltda, Construtora Delta Ltda, Construtora e Incorporadora Chequer Ltda, Elias Chequer & Cia, Construtora José Chequer & Cia Ltda., Edificadora de Construções Ltda., Mundial Ferragens Ltda - Santana e Irmãos, Construtora Carvalho & Chequer e Âncora Empreendimentos Imobiliários (COELHO, 2012). Neste caso, é importante ressaltar que a Construtora e Incorporadora Chequer Ltda., Elias Chequer & Cia, Construtora José Chequer & Cia Ltda., Construtora Carvalho & Chequer, Enfoque e Âncora Empreendimentos Imobiliários eram da família Chequer.

Estes setores, que passam a fazer propaganda intensa dos novos loteamentos nos jornais locais, aliados aos donos de terrenos (proprietários de pequenas fazendas e sítios ainda presentes na paisagem de Viçosa), tornam-se os principais responsáveis pela abertura de novas áreas para a venda e/ou aluguel e pelo incremento do mercado imobiliário na década de 1970.

²⁴ “[...] O personagem de Antônio Chequer exemplifica as práticas de capitalização do mercado de terras, ao se notabilizar como maior empresário da construção civil de Viçosa. Além disso, seu exemplo demonstra o empoderamento político que foi criado pela imagem propagandeada pela imprensa e legitimada nas várias campanhas eleitorais. Carregando a bandeira em prol dos menos favorecidos, “dos marginalizados” e oprimidos, as imagens de Chequer esconderam os benefícios e privilégios conquistados por ele durante a sua trajetória de vida” (COELHO e CHRYSOSTOMO, 2015, p. 303).



Figura 9. Nascimento de empresas dos setores imobiliários e construtivos. Fonte: Fôlha de Viçosa (1978).

É neste movimento de urbanização da cidade, ou seja, em um contexto de transformação e conversão do uso do solo, que nascem paralelamente os bairros de classe média e as periferias urbanas. Aproveitando-se os recursos oferecidos pela cidade, a grande oferta de terras e a legislação maleável, os grupos imobiliários e setores da construção civil passam a capturar todos os recursos possíveis para ampliar seus lucros. Dentre esses recursos, uma legislação urbanística permissiva buscava atender os interesses de uma pequena parcela da população²⁵.

Visando expandir o mercado de terras, os empresários imobiliários compravam terrenos por valores ínfimos localizados em fazendas e sítios antigos, como foram os casos da Fazenda “Coelha”, da colônia agrícola Vaz de Mello e do sítio Santiago²⁶. Deste mercado participaram vários agentes: o primeiro representado pelos herdeiros, que eram proprietários de parcelas desmembradas das grandes fazendas; com o tempo, os herdeiros alienaram estes imóveis para pequenos sitiantes; a partir, sobretudo da década de 1970, estes sitiantes repassaram os lotes para terceiros e para companhias imobiliárias (COELHO e CHRYSOSTOMO, 2013). O acúmulo de capital imobiliário

²⁵Segundo Almeida (1983), os agentes modeladores do solo urbano (incorporador, construtor, corretor e especialista em viabilidade técnica e econômica) possuem um papel importante nas cidades de economia capitalista, onde as instituições jurídicas estão amarradas às leis que determinam a aquisição da propriedade privada e as deliberações do jogo de mercado.

²⁶Tais lugares futuramente se converteram em bairros periféricos: Nova Viçosa, Amoras e Novo Silvestre, respectivamente.

por meio da atividade imobiliária explodiu, tendo em vista que a terra foi comprada por preços irrisórios.

A compra de terrenos em locais pouco valorizados contava com dois imperativos: drenar a renda urbana e desenvolver um mercado para atender as camadas sociais com nível de renda baixo. No primeiro caso, como as glebas incorporadas à malha urbana se situavam em áreas rurais, os capitais injetados nestes terrenos eram baixos (equipamentos, serviços de infraestrutura etc.), logo, apesar da possível fertilidade das terras, os poucos investimentos contribuía para que os terrenos fossem baratos. No segundo, em função da valorização da área central da cidade, os proprietários fundiários e promotores imobiliários fomentam um mercado de terra para atender as camadas sociais, em geral ocupadas por migrantes e pobres.

As estratégias de compra e venda de terras empregadas pelos grupos mais capitalizados foram facilitadas quando os estabelecimentos financeiros se instalaram na cidade (Figura 10), como as agências bancárias do Banco Mineiro de Produção (1961), Banco do Brasil (1975), Caixa Econômica Federal (1975), Bradesco (1978), Banco Real (1978) e, mais tarde, Minas Caixa (1984). Como em muitas outras cidades, verificou-se que o crescimento urbano de Viçosa foi resultante da associação de diferentes capitais: o capital financeiro e os capitais imobiliário e fundiário. Compreende-se, assim, que o movimento de expansão geográfica dos diferentes capitais promoveu a territorialização de várias áreas da cidade (centrais e periféricas), marcando uma apropriação oligopolista do solo (COELHO, 2013).

As atividades imobiliária e de construção civil assumiram uma função de comando na produção e reprodução espacial viçosense, articulando e subordinando outras parcelas do espaço. Viçosa sofre, portanto, profunda transformação econômica à medida que aqueles ramos se afirmam e se expandem na cidade, impulsionando a alteração dos setores da economia urbana – com isso, a relevância da esfera primária cai expressivamente.



Figura 10. Bancos e agências instalados na cidade.
 Fonte: Cidade de Viçosa (1961) e Fôlha de Viçosa (1978).

Entende-se aqui produção e reprodução do espaço a partir da perspectiva apresentada por Carlos (2012). Para entender as relações sociais é necessário pensar na dimensão espacial contida nas mesmas, ou seja, compreender a espacialidade como inerente a existência da sociedade. Tal ótica

[...] aponta para a ideia de que a sociedade, ao produzir-se, o faz num espaço determinado, como condição de sua existência, mas através dessa ação ela também produz, consequentemente, um espaço que lhe é próprio e que, portanto tem uma dimensão histórica com especificidades ao longo do tempo e nas diferentes escalas e lugares do globo (CARLOS, 2012, p. 53).

Esse enfoque aconselha considerar a reprodução da sociedade em seu todo por meio da produção/reprodução do espaço. A produção do espaço em Viçosa revela como os atores das pequenas cidades criam estratégias para ser apropriar do solo tendo em vista os processos de urbanização capitalista que se desenvolvem em outras escalas espaciais. Assim, como sede regional do processo de acumulação, esta pequena cidade

assume um papel dinâmico na produção do espaço global (nacional e internacional). Contribui para tanto a expansão do conhecimento técnico-científico (desenvolvendo a economia local) a partir da federalização da UREMG. A grande concentração cumulativa de funções e a demanda acadêmica fazem com que a universidade desenvolva uma rede de relações com o restante do país através da existência de seus campus de pesquisa e também das parcerias efetuadas com as universidades internacionais.

Tal processo singularizou-se devido a atuação de alguns agentes, entre eles, o Estado, os promotores imobiliários e os proprietários fundiários. A história socioespacial de Viçosa revela a influência da federalização da UREMG nos processos de valorização do espaço e da formação das periferias na cidade.

O processo de apropriação do espaço para dado uso perpassa a propriedade privada da terra. Na próxima seção se contextualizará as políticas públicas e a questão habitacional em Viçosa, bem como se buscará compreender de que forma a questão da terra e da moradia era tratada pelos agentes produtores do espaço (Estado, proprietários fundiários, setor imobiliário e grupos populares) antes da criação da Cooperativa Habitacional de Viçosa (COHAVI) em 1973.

Ver-se-á como a propriedade privada da terra – expressão da segregação econômica, social e jurídica – em Viçosa foi um artifício que elegeu os usos do solo: as classes com maior poder aquisitivo passaram a demandar espaços próximos à Universidade, ao passo que restou para as classes populares descapitalizadas o resíduo, ou seja, as localidades mais afastadas. Também se discutirá como as representações do espaço de Viçosa criadas pelo Estado com o apoio dos promotores imobiliários teve grande impacto na formação de algumas periferias a partir da análise de uma medida legislativa, que dificultou a instalação e permanência dos pobres nas áreas centrais.

2.3 Terra e Moradia em Viçosa entre 1964 a 1973

As favelas brotaram como cogumelos e prosperaram em número e área rapidamente. Também, se enriqueceram, dia a dia, em problemas de saúde, de alimentação, de vestuário, de escola, de dinheiro, de tudo. Elas é que fornecem o grande contingente diário de casos que vão ter à delegacia de polícia da cidade (FÔLHA DE VIÇOSA, 1971, n° 166, s/p.).

Como ilustrado no trecho acima, multiplicaram-se na década de 1970 as matérias e relatos sobre as condições de moradia dos pobres e a necessidade de medidas

para resolver os problemas dos favelados no centro da cidade: “[...] é urgente que se faça alguma coisa. Não se consegue sair da rua sem ser abordado, uma dezena de vezes por crianças famintas a mendigar uma moeda (...) mas, o que muitas não sabem é que essas crianças não tem teto” (FÔLHA DE VIÇOSA, 1971, s/p.). Viu-se na seção anterior que o problema dos desabrigados já era recorrente em 1964, o que demonstra que as lideranças locais pouco fizeram para alterar o quadro de pobreza urbana da cidade.

A questão da favelização, que ganha maior visibilidade através da imprensa, e os principais problemas sociais que abalavam a estabilidade política deram nascimento à Lei Municipal de 31 de dezembro de 1971 (nº 609), que dispunha sobre o Prolongamento de Favelas nas áreas centrais e proibia a construção de casebres no centro. Esta Lei, promulgada na gestão do prefeito Carlos Raymundo Torre (1971-1972), resultou do debate circunscrito no projeto lei 34/71, que buscava solucionar alguns dos principais desafios enfrentados em Viçosa neste contexto: a valorização dos terrenos na área central; a demanda por habitação para as classes populares; a disputa pela terra urbana; e os interesses em ampliar os lucros com a venda e o aluguel de imóveis dos nascentes setores comercial e imobiliário.

Considera-se que a aprovação da Lei 609 reflete na escala local o contexto da escala nacional nas décadas de 1960 e 1970. Neste momento, as grandes metrópoles experimentaram intervenções urbanísticas de cunho opressivo, pois estávamos diante de um governo ditatorial. Valladares (1980), em sua obra *Passa-se uma casa: Análise do Programa de Remoção de Favelas do Rio de Janeiro*, assinala que as intervenções nas favelas cariocas – preocupação decorrente do Estado e entidades privadas quanto ao seu cenário político, social e geográfico – moviam-se em torno de duas posturas políticas: extinção ou inserção de melhorias. O ano de 1960 instaura uma destas posturas, lança-se o programa de remoção cujo intuito era eliminar a favela do espaço urbano e deslocar seus habitantes para outros ambientes. A especulação imobiliária e a construção civil tiveram papel crucial na liberação de terrenos no centro da cidade. Era necessário abrir espaços para a frutificação do capital imobiliário e, conseqüentemente, resguardar as áreas imobiliariamente promissoras da cidade. Com isso, fomentar-se-ia o setor de construção civil, que se encontrava paralisado, ao construir unidades habitacionais para as famílias removidas. Trata-se de uma política que se projeta no espaço na qual o pobre é fetichizado, uma vez que, para o aparelho do Estado, ele representa um objeto que

pode ser (re) alocado sem sobrepujar sua cultura, sua relação com o espaço e suas redes de solidariedade.

A justificativa apresentada no Projeto de Lei que proibia a proliferação de favelas, ancorava-se na ideia de proteger o “coração da cidade de Viçosa” – área circunscrita nas imediações da Praça Silviano Brandão – contra as habitações pobres e insalubres. Portanto, visando impedir a continuidade desta situação, o projeto de Lei previa a proibição de casas de pau-a-pique, pois não se queria “[...] dar sequência à Favela, visto já se encontrar o Morro super habitado e sem nenhuma condição higiênica” (PROJETO LEI 34/71, 1971, s/p). Na opinião dos seus formuladores, a construção de casebres na área central provocaria uma “má impressão” aos turistas que visitavam a cidade, sobretudo em função da proximidade do Morro do Rebenta Rabicho, cuja paisagem de precariedade se sobressaía (Figura 11).



Figura 11. Reportagens que retratam as condições habitacionais na cidade.
Fonte: Fôlha de Viçosa (1971).

A criação de uma legislação proibitiva resultou num tipo de ordem espacial que favoreceu os grupos mais capitalizados e induziu a marginalização social e espacial de outros grupos: de um lado, construindo mais casas e oferecendo terrenos na área central para atender a demanda de um público de maior renda e, de outro, oferecendo aos pobres moradias em lugares distantes a baixo custo. Assim, o Estado mostrou, mediante normativas da Lei 609, o projeto de cidade que se almejava. Contrariando essa lei, houve então uma expansão expressiva das favelas como as localizadas no alto Santa Clara e nos bairros Nova Viçosa, Santo Antônio, Amoras e Sagrada Família.

Nesse contexto, apesar da existência de vários terrenos vazios na área central, sobressai uma das primeiras tomadas de decisão da elite local em relação a uma ocupação supostamente mais conveniente do espaço na cidade: as habitações dos pobres, consideradas “anti-higiênicas”, deveriam ser excluídas do centro, “abrindo” novos espaços para habitações consideradas adequadas esteticamente assépticas, isto é, aquelas compatíveis com os ideais da nova classe média local, que passou a demandar habitação mais próxima à universidade (COELHO e CHRYSOSTOMO, 2015).

Estas novas classes médias em Viçosa tiveram como representantes os funcionários, os servidores, os professores e os estudantes da universidade. Foi nesse momento que as lideranças políticas locais decidiram que o centro da cidade estaria destinado a essas novas classes médias, partindo da premissa que era necessário resguardar os locais melhor equipados para a ocupação e o uso preferencial desses grupos.

Em Viçosa, o processo de reestruturação urbana se manifestou em várias direções, sendo uma delas a “expulsão” dos pobres para áreas distanciadas do centro, com pouco valor de mercado. Outra matiz da reestruturação foi a destinação de determinados espaços da cidade para a construção de condomínios (Júlia Mollá, Parque do Ipê e Village Del Rey) e Centros Comerciais (Fuad Chequer, Edifícios Phoenix, Augustus, Charles Chaplin, Vila Lobos, Arthur Bernardes, Halfa e Michelângelo).

Este processo é subjacente à dinâmica capitalista de realocação de excedentes, na qual há uma necessidade premente de reinvestimento de capitais com o objetivo de extrair renda cada vez mais ampliada. A absorção de excedentes através da produção urbana do espaço teve um lado bastante sombrio, uma vez que implicou uma reestruturação urbana por meio de processos de destruição criativa²⁷. Isto teve uma consequência desastrosa para as classes populares, pois foram os pobres, marginalizados pelo poder públicos e pelas elites locais, os que mais sofreram com esse processo. Portanto, a urbanização desempenhou um papel importante na absorção de excedentes de capital, mas o fez ao preço de processos florescentes de destruição criativa que provocaram a desapropriação das massas urbanas e de todo e qualquer direito à cidade.

²⁷Sobre a “destruição criativa” e a absorção de excedentes de capitais através da urbanização cf. Harvey (2004b; 2014).

A partir dessas transformações urbanas, a produção industrial tornou-se menos concentrada no centro da cidade, direcionando-se para o entorno, como foi o caso do bairro Barrinha (localizado às margens da rodovia Viçosa-Porto Firme), que se transformou em distrito industrial²⁸. Este foi pensado como uma área de uso predominantemente industrial, na qual os lotes destinaram-se à instalação de indústrias e, em último caso, de estabelecimentos prestadores de serviços.

A estrutura espacial interna da cidade capitalista mostra que as atuais formas urbanas no centro de Viçosa (edifícios, condomínios, centros comerciais) foram pouco a pouco substituindo as antigas (casebres). Assistiu-se a um processo de renovação, visando adaptar o espaço urbano às novas necessidades, econômicas e políticas, geradas pelo capital imobiliário. O corolário desta reestruturação urbana foi a demolição de imóveis situados na área central da cidade, justamente onde habitava parte da população pobre. Tem-se aí uma das causas da crise de moradias: a combinação de um rápido aumento da população urbana com a destruição de imóveis do parque imobiliário existente. Criou-se, assim, uma situação de penúria aguda de moradias. Os imóveis precários habitados pelos pobres foram destruídos, mas pequenas ruas e vilas foram recriadas prontamente em outros lugares mais adiantes, ou seja, os alojamentos precários não foram eliminados, mas apenas deslocados. Foi neste movimento que surgiram as periferias de Viçosa.

O município se estruturou através do estabelecimento de malhas territoriais, que passaram a conectar os espaços centrais aos bairros adjacentes e periféricos, bem como a cidade à sua microrregião²⁹. Ocorreu também uma reestruturação urbana entre as décadas de 1960-1970, quando grande parte da área da cidade foi convertida em terra urbana em função do processo de valorização das áreas centrais, ou seja, houve a substituição do “uso agrícola da periferia” em uso urbano. Contudo, *pari passu* a esta estruturação e reestruturação urbana, a cidade experimentou profunda segregação socioespacial.

²⁸O loteamento próximo à Barrinha foi aprovado pela Lei 627/72 de 4 de julho de 1972. Em 1986 o local conhecido como Barrinha foi denominado de Bairro Geraldo Amaral, através do Projeto de Lei nº 172/86 (CÂMARA MUNICIPAL DE VIÇOSA 1972; 1986).

²⁹A microrregião de Viçosa é composta pelos seguintes municípios: Alto do Rio Doce, Amparo da Serra, Araponga, Brás Pires, Cajuri, Canaã, Cipotânea, Coimbra, Ervália, Lamim, Paula Cândido, Pedra do Anta, Piranga, Porto Firme, Presidente Bernardes, Rio Espera, São Miguel do Anta, Senhora de Oliveira e Teixeiras (PREFEITURA MUNICIPAL DE VIÇOSA, 2014).

Sobre o processo de segregação socioespacial na década de 1970, Santos (1991) e Lima (2005) assinalam os seguintes fatores responsáveis por seu desencadeamento: o aumento do déficit habitacional, a criação de bairros populares distantes do centro, caracterizados pela precariedade de infraestruturas e serviços e o crescimento econômico excludente. É importante lembrar, em associação com as escalas regionais e estaduais, a natureza tecnicista e excludente que caracterizou os conteúdos e as práticas da política urbana desenhada e executada ao nível federal, pois tal política engendrou efeitos perversos nos padrões de urbanização e de industrialização na escala local.

Em outras palavras, as desigualdades não têm apenas determinação econômica, mas refletem os efeitos das políticas públicas que são determinadas por aqueles que inoculam o interesse econômico. Ao se debruçar sobre as formas de produção do espaço urbano brasileiro, Carlos (1994) assevera que elas refletem o paradoxo entre o processo de produção socializado e sua apropriação privada. Este movimento implica necessariamente a contradição entre os interesses e as necessidades de reprodução do capital, de um lado, e do desenvolvimento da sociedade como um todo, de outro. Portanto, o que está em evidência é o processo de apropriação do espaço para dado uso.

A partir da reflexão de Carlos (1944) sobre o processo de produção do espaço, conclui-se que, em Viçosa, a valorização imobiliária que beneficiou a poucos proprietários, a estocagem de terras, os serviços e equipamentos concentrados nas áreas centrais voltados às populações de média e alta renda foram elementos de produção deste espaço. Portanto, os projetos de uso e ocupação da cidade orquestrados pelos atores hegemônicos consagraram uma lógica de ocupação, cuja extração do valor da terra é o tributo pago para se fazer uso de determinada parcela do espaço, seja na qualidade de moradia, local de produção, prestação de serviços, ponto comercial etc.

A década de 1970 representa um momento no qual a oferta de terrenos baratos e sem infraestrutura torna Viçosa um chamariz para a constituição e fortalecimento de um mercado imobiliário voltado tanto para as classes populares quanto para as classes mais favorecidas (Figura 12a e 12b). Entre 1970 e 1980 verificou-se a ampliação da área construída na cidade, o processo de adensamento se realizou pela acentuada verticalização das edificações em determinadas parcelas do espaço urbano, pela intensificação da favelização e pelo parcelamento de terras clandestinas e ilegais.

Após a federalização da universidade, uma das medidas pensadas para combater a favelização que crescia na área central foi a compra de terrenos periféricos, situados na zona rural da cidade (antigas fazendas e sítios). Este processo conduziu à

incorporação de terrenos à malha urbana da cidade e induziu ao processo de periferização. Este é utilizado para designar um modo específico de estruturação do espaço urbano e também para representar uma alternativa à urbanização formal.



Figura 12a. Propagandas de venda de lotes na cidade.
Fonte: A Cidade (1975) e Fôlha de Viçosa (1978).



Figura 12b. Propagandas de venda de lotes na cidade.
Fonte: A Cidade (1967) e Fôlha de Viçosa (1968).

Para compreender a periferização, Aldo Paviani (1987) oferece uma chave, mostrando que ela (e a iniquidade social dela decorrente) ocorre quando a população

pobre (em especial, os moradores de favelas) é (são) erradicada dos locais de maiores oportunidades de emprego e ofertas de serviços em geral, situados nos centros urbanos. Os principais fatores que contribuem para o processo de periferização são elencados por Valladares (1983, p. 47): “[...] condições salariais da classe trabalhadora, expulsão direta dos núcleos por ação de programas de remoção de favelas e renovação urbana, expulsão indireta em decorrência da legislação e taxação urbanas e, ainda, especulação imobiliária”. É assim que a valorização dos terrenos nas áreas centrais, oriunda da especulação imobiliária, cria mecanismos de expulsão das classes baixas³⁰.

Como lembra Corrêa (2005), as periferias resultam de um processo de expropriação da terra urbana pelo mercado imobiliário. Como um fenômeno social de expansão dos núcleos urbanos, a formação das periferias decorre da atuação direta ou indireta do Estado, que ora apoia, ora ignora o uso especulativo da terra urbana realizado pelos proprietários fundiários e promotores imobiliários. Como a intenção desses agentes é extrair renda da terra, eles são os principais responsáveis pela transformação do espaço rural em urbano. Aproveitando-se da demanda por terras e habitação, que cresce em função da valorização das áreas centrais, esses atores fomentam um mercado de terra para atender as camadas sociais com nível de renda baixo, em geral migrantes e pobres.

Portanto, as periferias urbanas resultam deste jogo social envolvendo Estado, proprietários fundiários, promotores imobiliários e os grupos populares. Como assume vários significados, incluindo os estigmas ideológicos propagados pelas elites, as periferias, entre outros aspectos, caracterizam-se por serem áreas não servidas de infraestruturas e destinadas às camadas populares da sociedade. Como discute Silva (2010), as periferias são espaços cujas representações sociais muitas vezes omitem os vários fenômenos, processo que alimenta determinados estigmas, que conduzem a um tipo de atuação política sempre marcado por uma visão compensatória e/ou preconceituosa. Nas periferias urbanas das pequenas cidades esse movimento não é diferente, pois as imagens e representações atribuídas a estes espaços historicamente vêm direcionando um tipo de olhar e um tipo de intervenção política, marcado por esse tipo de prática social.

³⁰Não sabemos se a “expulsão” dos pobres do centro de Viçosa, decorrente das diretrizes da Lei 609, foi pacífica, violenta ou se ocorreu qualquer tipo de enfrentamento, pois não há registros nas fontes oficiais (jornais e demais documentos).

É importante ressaltar que o emprego do termo periférico é sempre relativo, ora sendo apropriado para se referir a uma distância espacial entre lugares da cidade, ora associado à concentração de infraestruturas na área central e ora lido pela ótica de uma cultura que se elege como principal (VALLADARES, 1980). Portanto, o uso do conceito de periferia está em consonância com os interesses do enunciador em legitimar uma dada postura em relação ao espaço e aos sujeitos sociais que nele se inserem.

Confrontado com o tempo lento dos pobres (SANTOS, 2012), o tempo rápido da lucratividade impediu a instalação daqueles no centro de Viçosa, a despeito da existência de terrenos livres (é o entendimento da cidade exclusivamente como valor de troca). É o lucro dos nascentes setores comercial e imobiliário, obtidos a partir da venda e do aluguel de imóveis que constituirá um tempo da espera, a espera de onde morar. O resultado para os pobres foi a espera do resíduo, de uma oportunidade para morar. Para estes grupos subalternizados pelo capital, o tempo de espera pela casa própria se torna elástico e dilatado. Na maior parte dos casos, essa aquisição é impossível. Portanto, para as camadas de menor poder aquisitivo isto significou o emprego das seguintes estratégias de espera: morar de favor na casa de familiares e/ou amigos, construir moradias nas periferias da cidade e alugar ou ocupar espaços sem valor de mercado.

As ações dos proprietários fundiários e empreendedores imobiliários foram extremamente pontuais: construção de bairros em áreas promissoras para as classes média e alta e de bairros distantes do centro da cidade para as classes populares. Compreende-se que as estratégias de compra e venda de espaços empregadas por incorporadores, construtoras e imobiliárias resultam de práticas espaciais. Estas, segundo Corrêa (2007), são ações que colaboram para assegurar os diversos projetos empreendidos por diferentes grupos. Em Viçosa, a articulação do Estado com os setores imobiliários culminou na constituição de um aparato legislativo que teve como propósito facilitar as transações imobiliárias e o processo de apropriação das terras pelos setores capitalizados, objetivando a constituição de um estoque de terras.

Coube ao Estado aprovar a construção de loteamentos e condomínios e se aliar ao capital fundiário e imobiliário na obtenção de lucros, uma vez que era necessário levar infraestrutura e serviços para os novos espaços. Ao analisar as práticas do Estado, Santos (2012) vai destacar o seu caráter seletivo, identificando as relações entre técnica e espaço e assinalando a sua propagação desigual. A seletividade espacial afeta diretamente os bairros da periferia, pois na instalação dos serviços urbanos são priorizadas, pela administração local, as áreas centrais e bairros cujos moradores detêm

maior poder aquisitivo. Ou seja, como se tratam de áreas de forte especulação imobiliária e, portanto, retentoras de capital, é para lá que o Estado direciona seus investimentos, retroalimentando a valorização dessas áreas em detrimento de outras. Em Viçosa, essa seletividade aparece refletida nas paisagens da área central – dotada de equipamentos urbanos – e nas paisagens de precariedade da periferia. Esse processo se relaciona ao papel histórico dos agentes hegemônicos locais em privilegiar os investimentos em determinados espaços.

Portanto, o Estado, em Viçosa, teve grande influência na constituição de um mercado imobiliário urbano, já que, através de suas ações e regulamentos, ele interferiu na formação do preço da terra. A prática espacial do Estado geralmente é caracterizada pela observação e interação de alguns aspectos visando à regularização do solo: a localização do terreno, o acesso aos lugares ditos privilegiados (shoppings, centros de saúde e de lazer, áreas verdes etc.), à infraestrutura (água, luz, esgoto, ruas e estradas asfaltadas, telefone, vias de circulação) e à privacidade. Portanto, o que vai determinar o preço da terra são a existência e a intensidade dessas materialidades e a sua distribuição em determinada parcela no espaço urbano global (CARLOS, 1994; 2001; 2011).

No próximo tópico, ver-se-á que a localização de parte das classes sociais em Viçosa se deu nas imediações da BR-120, que passou a influenciar o preço da terra na cidade.

2.4 Construção da BR-120: o processo de valorização de terras em Viçosa

O crescimento urbano e econômico em Viçosa exigiu novas redes técnicas, requisitos para a ampliação do acúmulo e da liquidez de excedentes. Dentre estas redes estava à construção da BR-120, considerada importante para o escoamento da produção agropecuária da região e seu progresso sociocultural, além de se integrar às novas rodovias do sistema viário da rede Federal.

Buscando impulsionar a indústria de construção civil e proporcionar a construção das estradas vicinais da região, sobretudo a BR-120 que ligaria Viçosa à capital mineira, foi efetuada uma aliança entre os setores privados da economia e o Estado. O discurso para promover esta operação se pautava na melhoria da política urbana. Entretanto, se camuflava que a construção das estradas resultava de interesses imobiliários, uma vez que as intervenções urbanas são importantes instrumentos de valorização do solo urbano.

A justificativa para barganhar a construção da BR-120, a melhoria de estradas e a inserção de asfalto em algumas localidades se pautavam na categoria de “cidade universitária”. Exemplo disso foi à construção de uma narrativa de apelo na qual a cidade internacionalizava-se através do ‘mundo científico’ propalado pela Universidade³¹. Sob este aspecto, as lideranças locais se expressaram no principal veículo de comunicação da época: “[...] nossa cidade cresce a olhos vistos, **internacionaliza-se**, impõe-se no conceito de **mundo científico**, tanto brasileiro quanto estrangeiro” (A CIDADE, 1964, s/p, grifos nossos).

A possibilidade de criação de uma malha de circulação importante para a integração física do território também foi utilizada como um trunfo para solicitar a construção de um hotel na cidade: “[...] agora, principalmente, quando as estradas se aprimoram e a certeza de que o asfalto nos ligará aos grandes centros é indubitável, mais e mais se impõe a necessidade de um hotel moderno” (A CIDADE, 1965). Desde 1964 a demanda pela construção de hotéis preocupava as lideranças locais, este assunto, porém não será alvo de análise desta dissertação.

Sabendo disso, serão mobilizados esforços na discussão da construção da BR-120 (rodovia de principal ligação com a capital do estado). O debate reivindicando o asfaltamento das estradas da região se inicia no ano de 1964, quando são publicadas as matérias nos jornais locais. A primeira notícia propalada pelo jornal *A Cidade* foi sobre o isolamento de Viçosa perante as demais regiões, nela observa-se a preocupação das lideranças locais em integrar a cidade às regiões do país:

Viçosa é cidade **insulada** e esta característica lhe tem causado prejuízos e danos imensuráveis e irreparáveis. A cidade sem estradas é cidade segregada de convívio adequado, um local isolado do contato necessário no mundo dinâmico de hoje. [...] De braços cruzados, estaremos fadados a viver, eternamente **isolados** dos grandes centros (A CIDADE, 1964, s/p, grifos nossos).

Os adjetivos que os redatores dos jornais atribuem à cidade – “sem estrada”, “insulada”, “isolada”, “segregada” – caracteriza a rede viária de Viçosa no contexto da década de 1960. A paisagem da cidade ainda era marcada por grandes fazendas e sítios (sobretudo com cultivos de café), sendo o uso da terra predominantemente agrícola.

³¹ Ainda no final da década de 1950, foi realizada uma parceria entre a Agência para o Desenvolvimento Internacional do Governo Norte-Americano – USAID, tendo a Purdue University, Indiana, USA, como sua representante e a Universidade Rural do Estado de Minas Gerais (UREMG). Juntas, iniciaram um programa de cooperação que teve como objetivo o intercâmbio de experiências, sendo que este resultou no estabelecimento dos primeiros cursos de pós-graduação em ciências agrárias no país (RIBEIRO FILHO, 1997; MELLO, 2002).

Durante toda a década de 1960, a população ainda era rural (PREFEITURA MUNICIPAL DE VIÇOSA, 2014).

Na ocasião, o redator ainda faz um apelo às autoridades intermunicipais no sentido de fortalecer a luta de Viçosa pelo asfaltamento das estradas e das demais cidades: “[...] uma estrada de alta qualidade não seria apenas de interesse local. As cidades vizinhas também se beneficiariam e assim elas também devem ser convidadas a cerrar fileiras ao nosso lado no justo reclamo de um direito a toda a região” (A CIDADE, 1964, s/p).

Ainda em 1964, outra matéria foi publicada solicitando ao Governo do Estado que se pavimentasse a rodovia que ligaria Juiz de Fora a Belo Horizonte, através de Ubá, Viçosa e Ponte Nova (BR-120). O jornalista dizia: “[...] grande número de autoridades [...] ficarão estarecidas e dificilmente compreenderão como é possível deixar-se uma Universidade Rural e uma cidade como Viçosa, assim isolados dos grandes centros urbanos” (ibid., s/p), pois além do isolamento físico, havia também o comunicativo, uma vez que o sistema telefônico era muito precário.

Em 1966 uma reportagem registrou as contínuas promessas das autoridades governamentais, as obras enfim aceleraram-se de tal modo que se podia esperar a inauguração em julho daquele ano do trecho MG 56, entre Ouro Preto e Ponte Nova (A CIDADE, 1966, s/p). O relator ratificou o asfaltamento do trecho Ponte Nova – Viçosa e disse que possantes máquinas, importadas dos Estados Unidos, começariam a “rasgar” a rodovia. Acrescentou também que, após este momento, Viçosa se ligaria à Ubá – o que vale dizer à Leopoldina, à rodovia Rio – Bahia e à Juiz de Fora – e em seguida, às estradas Viçosa – Pôrto Firme e Piranga – Lafaiete. Por fim, esta seria a estrada direta para Belo Horizonte.

Uma matéria denominada *Asfaltamento em 1967* chama atenção. Nela o engenheiro Eliseu Resende, diretor do Departamento de Estradas e Rodagem (DER) de Minas Gerais, revelou diversos aspectos do plano rodoviário do estado em um discurso pronunciado no Palácio da Liberdade. Quando houve o pronunciamento do engenheiro, vários contratos para construção de rodovias já haviam sido assinados, porém, segundo o redator, nenhuma referência foi feita a “acalentada” estrada que liga Viçosa à Ponte Nova. Procurado pelo reitor da Universidade Rural do Estado de Minas Gerais (UREMG), o engenheiro informou que havia ocorrido um lapso de sua parte. Eliseu Resende assegurou ao reitor que os trabalhos prosseguiam normalmente e que no final

do ano seria aberta a concorrência pública para a pavimentação. Se posicionando em relação ao asfalto, o jornalista disse:

Não se desconhece que o plano rodoviário é gigantesco e que quase todo o Estado clama por rodovias pavimentadas. Temos que lutar pela nossa cidade, pela nossa região. Já não se faz necessário tentar justificar a importância da complementação do anel rodoviário da BR-3. Ligada Ponte Nova a Ubá, através de Viçosa, completo estará o anel, cuja importância econômica é meridiana (A CIDADE, 1966, s/p).

Diante do apelo da universidade e das lideranças locais, o deputado Edgard Vasconcelos recebeu do DER um ofício em 06 de junho de 1967, escrito pelo engenheiro Eliseu Resende, no qual constava: “[...] acusando recebimento de sua solicitação com referência a rodovia Ponte Nova – Viçosa, apraz-me comunicar-lhe que transmitti ao Departamento de Estradas e Rodagem de Minas Gerais o apêlo no sentido de que as obras da referida rodovia sejam intensificadas” (A CIDADE, 1967, s/p).

Reunindo quinze prefeitos beneficiados pela MG-22 (que une Viçosa a Ponte Nova) o *Encontro Regional de Prefeitos da Zona da Mata*, ocorrido em 1968, mencionou a importância econômica e sociocultural de tal estrada. O escritor assinala que no setor econômico o documento do encontro abarca o potencial agropecuário e industrial da região e descreve as principais culturas e criações das indústrias de ração e laticínios. No setor sociocultural, a Zona da Mata é apresentada como uma das regiões mais privilegiadas do Estado, destacando-se dois centros universitários de grande importância: Juiz de Fora e Viçosa (FÔLHA DE VIÇOSA, 1968, s/p).

De 1968 a 1970, nenhuma matéria foi publicada sobre a pavimentação. Apenas em 1971 o assunto volta a ocupar espaço nos jornais. Foi divulgada neste ano a reportagem com a seguinte chamada: *O asfalto chega a Viçosa*. Nela, o jornalista foi enfático ao afirmar que a cidade acabava de obter mais uma vitória em sua marcha para o progresso, já que, finalmente, o trecho Ponte Nova – Viçosa havia sido concluído. Ele também reiterava que, durante muitos anos, os políticos e entidades diversas procuraram levar ao conhecimento do Governo a necessidade e o valor que representava para a economia do município a ligação asfáltica Viçosa – Ponte Nova – Belo Horizonte (FÔLHA DE VIÇOSA, 1971).

Um dos trechos de mais difícil trânsito, pelas suas inúmeras curvas e elevações, o de Viçosa a Coimbra (município da microrregião de Viçosa), foi transformado em uma estrada de fácil acesso. Os trabalhos de terraplanagem estavam sendo feitos pela

Attica Engenharia Ltda., de Belo Horizonte. O DER-MG esperava, com todos os recursos estaduais, concluir, dentro do menor prazo, a ligação Ponte Nova, Viçosa, Cataguazes, passando por Teixeira, Viçosa, Coimbra, Visconde do Rio Branco, Guidoal e Cataguazes, atingindo nesta cidade novo trecho asfáltico que ligaria a Rio – Bahia. Esta estrada, de acordo com o redator, seria a grande propulsora do progresso da Zona da Mata (ibid., 1971).

A inauguração da tão esperada BR-120 ocorreu em 29 de maio de 1973. Na Figura 13 vê-se uma multidão e também imensa fila de veículos deixando a Avenida Professor P. H. Rolfs (antiga Av. Governador Benedito Valadares) no dia da inauguração da pavimentação asfáltica de 47,7 quilômetros da BR-120.



Figura 13. Dia da inauguração da pavimentação asfáltica da BR-120.
Fonte: *Blog o passado compassado de Viçosa* (2014).

A BR-120 articulou a cidade por via asfaltada aos principais pontos do país³², no seu trecho urbano, ganhou a denominação de Avenida Castelo Branco. Segundo Silva (2011, p. 48), a construção desta rodovia “[...] teve enorme influência no traçado da cidade, já que constituiu uma ligação rápida e direta com o distrito de Silvestre, introduzindo um novo vetor de expansão horizontal”. Com a chegada da BR-120, abriu-se um novo vetor de crescimento na cidade, abrangendo a região dos bairros de João Braz e Santo Antônio (Figura 14), fazendo com que Silvestre se integrasse à sede do

³²Distância de Viçosa às cidades: 60 km até Ubá; 225 km até Belo Horizonte; 180 km até Juiz de Fora (CRUZ, 2012).

município, constituindo atualmente uma única mancha urbana. Desse modo, a construção dessa via imprimiu outra centralidade à cidade com implicações na valorização da terra urbana.



Figura 14. Avenida Castelo Branco passando alguns trechos do bairro Santo Antônio.
Fonte: Costa, Hollerbach e Bifano, 2011.

O Estado, ao investir na abertura de uma estrada, promove uma transformação no preço dos terrenos e imóveis da cidade. Assim, a orientação dos investimentos públicos é um dos principais fatores de valorização imobiliária (MARICATO, 1997). Em Viçosa, o preço das glebas passou a ser diferenciado em função da sua localização, ou seja, quanto maior a proximidade dos lotes às margem da BR-120 mais caros eram os mesmos. A acessibilidade da BR-120, recém-construída, foi um dos elementos centrais para a valorização dos lotes (Figura 15a; 15b e 16). Os lotes de Nova Viçosa eram o que apresentavam o menor preço, ou seja, eram cerca de dez vezes mais barato do que os lotes do bairro Santa Clara. O que justifica o preço dos lotes em Santa Clara, apesar da BR-120 não atravessar o bairro, é sua inserção na área central da cidade.

A instalação dos primeiros serviços de infraestrutura realizados nos bairros Santo Antônio, Santa Clara, João Braz e Silvestre foram cruciais para capturar a renda

do solo. Pode-se dizer que a partir da rodovia ocorreu um processo de valorização de áreas na esteira da abertura da Avenida Castelo Branco. Com isso, nova frente de investimentos imobiliários vem a reboque das facilidades proporcionadas pela construção de infraestrutura que valorizou o solo. Pode-se dizer, assim, que as lideranças políticas locais em parceria com os proprietários fundiários e o setor construtivo fomentaram o crescimento do mercado imobiliário.

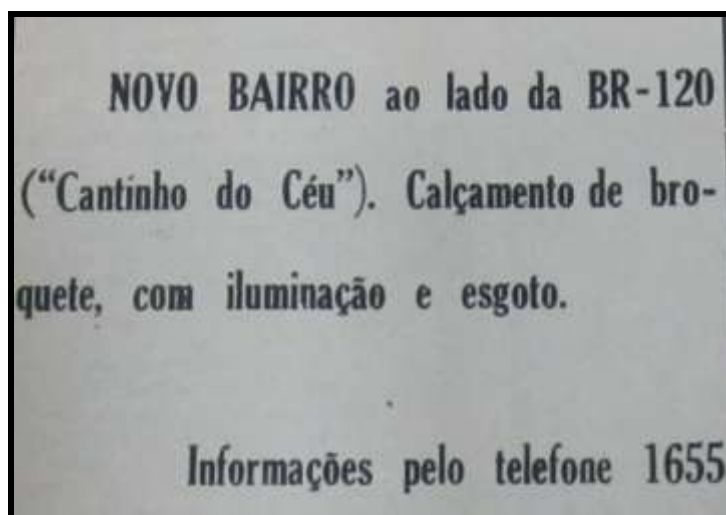


Figura 15a. Propaganda do bairro "Cantinho do Céu" (Santo Antônio).
 Fonte: Fôlha de Viçosa, 1974, s/p.

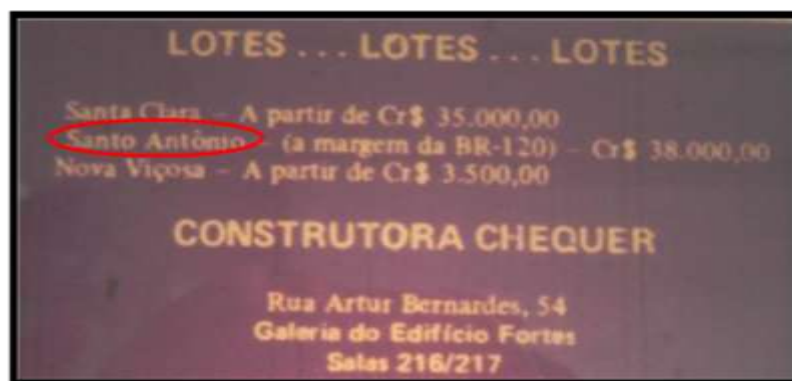


Figura 15b. Informe Profissional. Fonte: Fôlha de Viçosa, 1978, s/p.

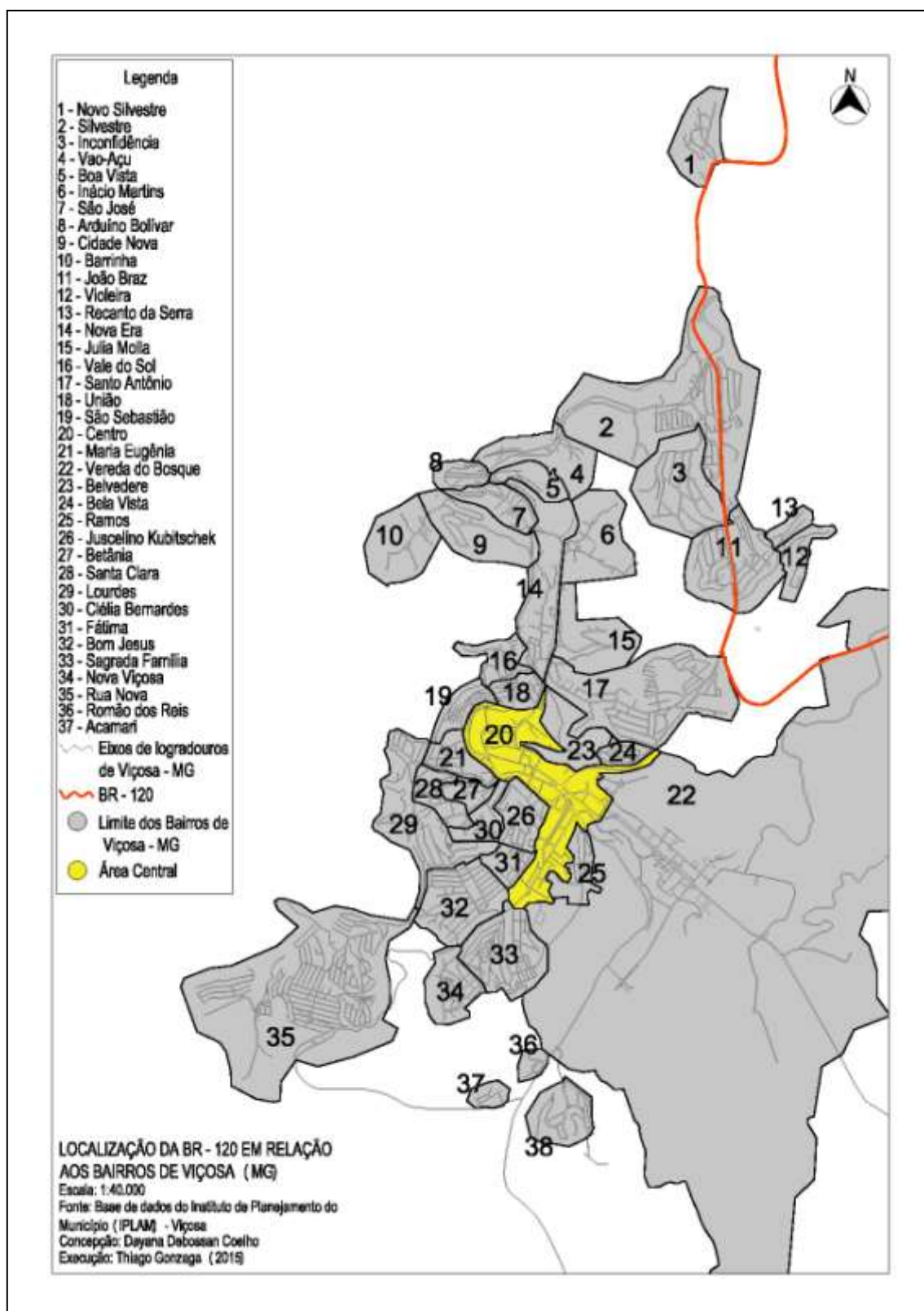


Figura 16. Localização da BR-120 em relação aos bairros de Viçosa (MG).

A BR-120 passou a ser acesso para a MG-280, que liga Viçosa a Paula Cândido, atravessando inúmeras comunidades rurais. Em 1978 ocorreu a complementação do asfaltamento das estradas vicinais da região, abarcando os seguintes trechos: Amparo da

Serra, São Miguel do Anta e Pedra do Anta – Teixeira, na extensão da BR-120 (FÔLHA DE VIÇOSA, 1978). O investimento nestas estradas articulou Viçosa a alguns municípios da sua microrregião.

Outras estradas foram asfaltadas em 1978, como a MG-329 no trecho Santa Cruz do Escalvado e nas interligações entre Amparo da Serra - Oratórios, Zito Soares – Piedade de Ponte Nova e Santo Antônio do Grama – Jequeri e a rodovia MG-262 no trecho Diogo de Vasconcellos (FÔLHA DE VIÇOSA, 1978). Estas rodovias conectaram Viçosa a uma parcela do espaço do estado de Minas.

O empenho dos setores públicos ao investir na BR-120 atraiu parte da riqueza social gerada que, por sua vez, foi canalizada e acometida nos estabelecimentos de condições gerais de produção, englobando, além de redes de comunicação, a de energia elétrica. Com isso, o preço e o uso da terra foram redefinidos estabelecendo, assim, distinções locais de renda, de classe e de uso.

Os proprietários fundiários captaram parte da mais-valia extraindo renda da terra. Portanto, uma das estratégias empregada pelos agentes locais, para ampliar sua margem de lucro com a venda dos terrenos, foi à inserção diferenciada do mercado de terras de parcelas do território da cidade, a exemplo dos lotes vendidos nos bairros João Braz, Santo Antônio e Silvestre.

Constatou-se também que a concretização da BR-120 buscou, sobretudo, adentrar o espaço de Viçosa, implicando o seu desenvolvimento urbano e regional e, por fim, articulando-o à capital do estado e demais cidades mineiras. A abertura de vias de acesso também refletia a real intenção do Estado: integrar o território para promover a unificação de mercado e, conseqüentemente, o desenvolvimento do país.

O acesso ao mercado era uma proposta nítida do Estado, pois a abertura de vias rápidas atenuaria o processo de desvalorização do capital, diminuindo cada vez mais o tempo de giro no seu movimento cíclico. A articulação da rede de circulação promoveu maior eficiência na produção ao unir pontos estratégicos, tanto da oferta de matéria-prima e auxiliares, como de mercado, de produtos. Era necessário escoar as produções de aves, batata inglesa, café, cana-de-açúcar, citricultura, feijão, milho híbrido, soja e tomate.

Acresce-se, com a construção da rodovia, a redução nos custos de transportes. Urge ressaltar que, além de intensificar a circulação dos fatores de produção e da valorização do espaço em si, os meios de transportes se tornaram, também, o meio de acelerar a exploração pelo capital do trabalho e dos trabalhadores. Todos estes aspectos

refletem a capacidade geográfica do Estado como grande agente produtor do espaço, principalmente por meio de suas políticas de ordenamento territorial.

Acredita-se que o sistema rodoviário, implantando em Viçosa e nas cidades vizinhas através da BR-120, foi inspirado no planejamento regional do Estado. Durante a ditadura militar, a formulação de uma política de desenvolvimento urbano não podia prescindir de uma ótica regional, indutora do avanço capitalista no país. O principal objetivo daquele planejamento foi promover o desenvolvimento articulando à lógica econômica e social hegemônica a partir de políticas integradas territorialmente, visando diminuir o mosaico de desigualdades entre as regiões e intra-regiões. Duas políticas de grande envergadura foram as de integração nacional e regional, as quais buscaram criar, além de outros dispositivos, uma malha de circulação importante à integração física do território nacional e, de forma correlacionada, a unificação de mercado.

O sistema rodoviário de Viçosa, por exemplo, foi concebido de maneira a dinamizar umas das peculiaridades inerentes ao planejamento regional, que é a relação inter-regional. O programa de integração nacional traçou as coordenadas do sistema rodoviário federal, identificando-as pelas letras “BR” seguidas de um número, como foi o caso da BR-120. A construção desta rodovia constituiu poderosos elementos de articulação do território nacional, estadual e regional. A criação de alguns bairros (como João Braz e Silvestre) e a expansão de outros (como Santo Antônio) ao longo da BR-120 permitiram um aumento da zona de influência da rede urbana de Viçosa, ao passo que ocorreu um novo alinhamento à capital estadual.

Também se pode entender a BR-120 a partir dos fixos e fluxos que constituem o espaço geográfico. Segundo Santos (2014), os elementos fixos são econômicos, sociais, culturais e religiosos, como pontos de serviço, pontos produtivos, casas de negócios, hospitais etc. Os fluxos são o caminho de produtos, serviços e informações entre os fixos, como estradas, rotas aéreas, internet, enfim, formados por componentes que possuem mobilidade, isto é, podem atuar em diferentes espaços. Desse modo, os fixos emitem fluxos que se constituem em movimentos entre os fixos.

No que se refere às infraestruturas e benfeitorias adicionadas ao solo, a BR-120 funcionou como um fixo que se estruturou para atender às implicações externas (escoamento da produção). Numa economia em que a circulação ganha um papel preponderante, a rodovia proporcionou maior fluidez, sobretudo ao espaço viçosense. As inovações técnicas no sistema viário, como o asfaltamento das estradas vicinais da microrregião de Viçosa e a BR-120 (que conectou a cidade aos principais pontos do

país), se constituíram como fixos permitindo os fluxos atuarem em escala local, regional e nacional.

A construção da BR-120 e a pavimentação de rodovias da microrregião de Viçosa favoreceram as transações efetuadas entre a COHAVI e a COHAB-MG, pois muitos acordos/convênios dependiam do contato estabelecido entre o prefeito da cidade e o presidente da Cooperativa com as autoridades estaduais e federais localizadas, sobretudo em Belo Horizonte e Brasília.

No próximo tópico mostrar-se-á como foi fundada a COHAVI, quais eram suas competências e atribuições e quais eram os agentes que participavam das tomadas de decisão. As análises buscarão identificar e compreender as principais estruturações que a política habitacional, em âmbito local, promoveu no espaço urbano da cidade.

2.5 A Cooperativa Habitacional de Viçosa: organização, funcionamento planos

A Cooperativa Habitacional de Viçosa (COHAVI) foi criada em dois de outubro de 1973 na gestão do prefeito Antônio Chequer (Anexo 4), de acordo com o Decreto-Lei 58.377 de nove de março de 1966. Em reunião no gabinete do prefeito aprovou-se o estatuto da entidade e, na ocasião, foi eleita e tomada posse a sua primeira diretoria. Após a anuência da Câmara de Vereadores, o estatuto³³ foi enviado ao Banco Nacional de Habitação para registro, através do qual o novo órgão entraria em atividade. Na diretoria da Cooperativa estava o Sr. Carlos Costa Dias com seu vice Custódio S. Parreira, o Sr. Abeilar Romero na qualidade de tesoureiro e demais integrantes do Conselho Deliberativo e Fiscal (FÔLHA DE VIÇOSA, 1973).

A primeira operação da COHAVI se deu em vinte e sete de janeiro de 1974, quando o jornal Fôlha de Viçosa registrou um dos “Planos” da mesma. A matéria, intitulada *Prefeito: duzentos e vinte operários já têm seus lotes garantidos pelo loteamento da cooperativa*, dava destaque a Antônio Chequer e ao número de beneficiados. Os 220 lotes iriam ser destinados a pessoas que haviam se inscrito em uma lista junto à prefeitura e o lugar de concretização deste loteamento seria a “Vila Operária”, localizada no bairro Amoras. Devido ao grande interesse despertado pela

³³Vale destacar que apesar de existir a correspondência sobre a cópia do Estatuto da COHAVI, o documento que valida tal estatuto e que o discrimina se perdeu nos arquivos da Câmara Municipal de Viçosa, impossibilitando, assim, sua análise.

possibilidade de aquisição da casa própria, Antônio Chequer e o diretor da COHAVI estavam cogitando adquirir novo loteamento para atender ao público, que aumentou consideravelmente depois da divulgação do Plano (FÔLHA DE VIÇOSA, 1974).

Mas em que consistia este plano? O Plano previa a venda à vista de lotes a Cr\$ 395,00. O pagamento poderia ser parcelado em quatro, doze ou dezoito meses, havendo, em cada caso, um aumento relativamente pequeno (decorrente da cobrança de juros). A construção das casas seria realizada de acordo com um esquema a ser traçado pela Cooperativa e a Prefeitura Municipal, após os contatos que o prefeito Antônio Chequer e o Sr. Carlos da Costa Dias mantivessem com as autoridades estaduais e federais, em Belo Horizonte e Brasília (ibid.).

Depois de divulgar o Plano, uma nota saiu no jornal sobre as casas populares. O conteúdo registrava a grande preocupação de Antônio Chequer com a conclusão da primeira etapa da construção do bairro popular (“Vila Operária”), já que se tratava de velho sonho das classes menos favorecidas da cidade. A disseminação do conceito da casa própria foi propagada ao longo dos anos e perpetuada por razões de ordens diversas, definindo uma política habitacional calcada na questão da propriedade. A ampla aceitação da ideia de que “todos querem a casa própria”, difundida pela mídia, por lideranças e pela população local, foi arraigada na cultura brasileira pela ideologia da casa própria.

Segundo Antônio Chequer, os grupos populares há muito se debatiam com a falta de habitação e o custo elevado das residências na cidade, mesmo aquelas afastadas do perímetro urbano (FÔLHA DE VIÇOSA, 1974). Na década de 1970 ocorreu uma maior valorização do solo (decorrente da abertura de vários loteamentos, condomínios, centros comerciais, da construção da BR-120 e do próprio adensamento urbano), conduzindo a um processo de especulação imobiliária, alimentado pelas incorporadoras, construtoras e imobiliárias. Paralelamente, havia a demanda de moradias oriunda da pouca incidência de programas habitacionais.

Buscando tranquilizar a população, os membros da COHAVI deixaram claro, em matéria de junho de 1974, que estavam agilizando os contatos com autoridades federais e estaduais. Um mês depois, o diretor da COHAVI explicou que tão logo a entidade recebesse a escritura do terreno, onde seria construído o bairro, providenciaria a reunião para o sorteio dos lotes e prometeu à população que as casas iriam estar prontas em dezembro do mesmo ano. Segundo Carlos da Costa Dias, a construção e a urbanização do possível bairro seriam destinadas a uma empresa particular que se

responsabilizaria por contratar empreiteiros e cumprir o cronograma de realização das obras (ibid.).

Como era de se esperar, as casas não foram entregues em dezembro de 1974, conforme fora prometido. Os lotes só foram entregues efetivamente à população em 1975, ou seja, as negociações entre a Prefeitura e a COHAVI demoraram cerca de dois anos. Isso demandou um tempo demasiado de espera dos pobres, a espera por onde morar e, como se verá adiante (capítulo 3), tal tempo até garantiu a conquista de um lote, porém sob condições precárias. Esta espera não apenas significou expropriação do seu direito à cidade, mas também funcionou como um dispositivo de controle social acionado permanentemente pelo Estado para mediar os conflitos em torno da moradia na cidade.

A COHAVI convocou seus associados para uma reunião no Cine Odeon em nove de março de 1975, com a finalidade de explicar a estrutura básica de distribuição dos seus primeiros 250 lotes, todos eles vendidos pela importância de Cr\$ 395,00. O loteamento, aprovado pelo Projeto de Lei nº 20/75, localizava-se num lugar denominado Alto das Amoras (Figura 17), nas proximidades da sede da Avicultura Viçosa S/A, cortada pela antiga estrada que ligava Viçosa a Ponte Nova (CÂMARA MUNICIPAL DE VIÇOSA, 1975). Na oportunidade, a Cooperativa anunciou seus novos planos, neles estava contida a aquisição de novos terrenos buscando atender à demanda de operários e funcionários da Prefeitura.

Neste mesmo ano, entrou em pauta uma discussão que envolvia o Poder Executivo e a COHAVI, através do Projeto de Lei 62/75. Este projeto dispunha sobre a autorização de uma verba no valor de Cr\$ 200.000,00 a ser concedida pelo Poder Executivo à COHAVI. O dinheiro seria destinado à aquisição de novos terrenos para loteamento e cabia à Cooperativa vender os lotes apenas aos operários cuja renda não excedesse o salário mínimo. A justificativa apresentada pelo prefeito Antônio Chequer ao Presidente e vereadores da Câmara dizia respeito ao problema habitacional de Viçosa:

[...] sei que é muito badalado a promessa que fiz no sentido de suprir esta necessidade de abrigo para aqueles que por mercê da sorte não tiveram oportunidade de possuir um teto próprio para abrigar a sua família. Mais badalado ainda, são as queixas e os clamores daqueles que nas noites frias não tem condições de abrigar modestamente sua família. Lembro aos Senhores que na minha posse, fiz questão de acentuar bastante a promessa feita e que só deixaria de cumprir se a Câmara não me desse condições (PROJETO DE LEI 62/75).

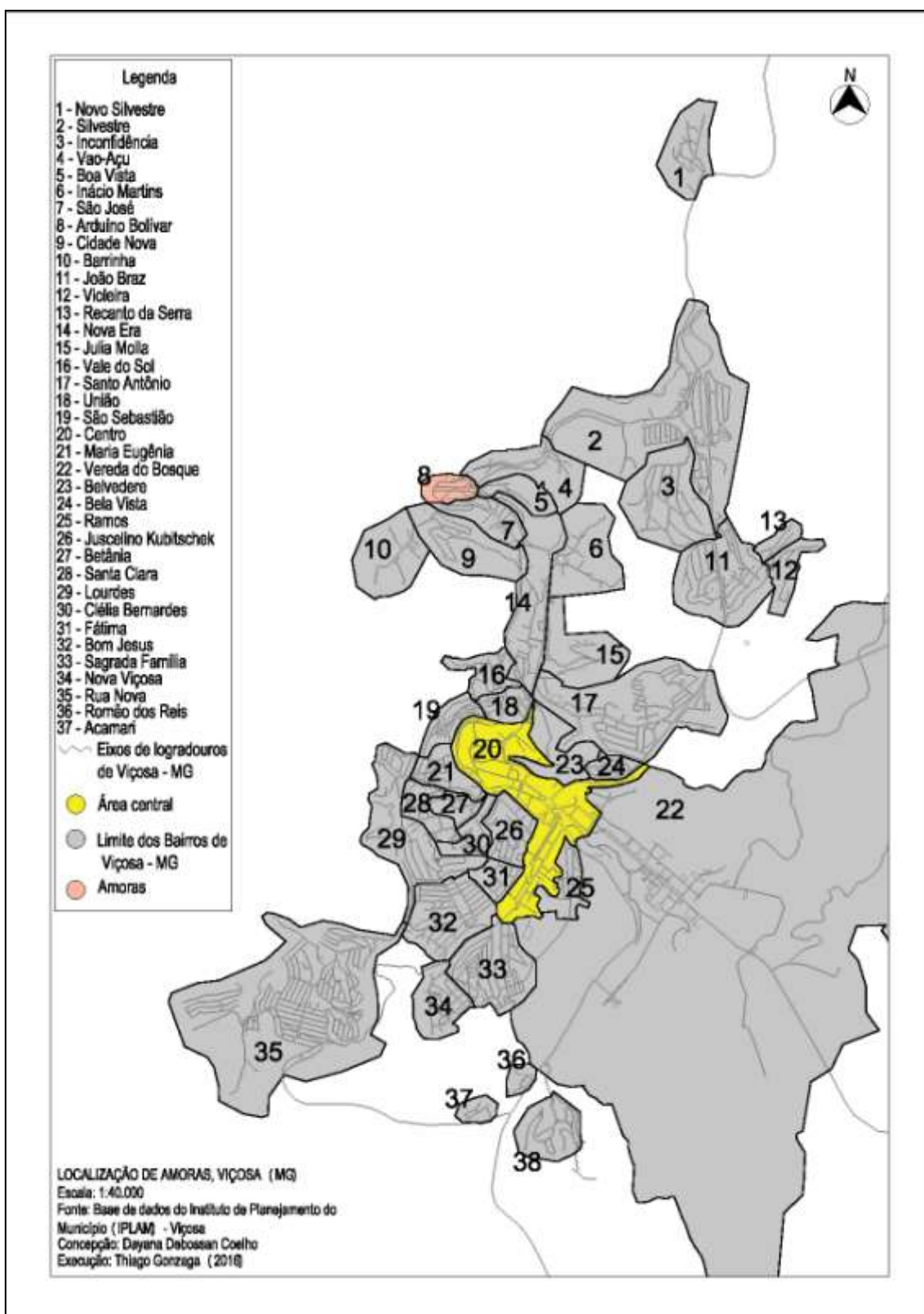


Figura 17. Localização do bairro Amoras no conjunto da cidade.

Após a entrega dos lotes aos operários no Alto das Amoras (processo que será detalhado no capítulo 3), se observaram poucas notícias que versassem especificamente sobre a política habitacional na cidade. Neste intervalo foram publicadas reportagens

sobre o processo de estruturação intra-urbana de Viçosa (Figura 18). Determinados espaços da cidade foram destinados a construção de condomínios (Júlia Mollá e Village Del Rey), loteamentos como o Vale do Sol (1975), loteamentos “nobres” no centro da cidade, como o Vereda do Bosque (1977), bairros a exemplo do Prefeito João Braz da Costa Val (1975) e Santa Clara (1977) e estabelecimentos comerciais como a Cabana e Churrascaria Roda (1976) e Mundial Shopping Center (1976). Na década de 1970 ocorreu um expressivo parcelamento do solo na cidade.

The figure consists of three separate newspaper advertisements. The top-left ad is for 'VILLAGE DEL REY' condominium, mentioning 'CONDOMÍNIO' and 'JOSÉ CHEQUER E CIA. LTDA.'. The top-right ad is for 'MUNDIAL SHOPPING CENTER' inaugurated in Viçosa, mentioning 'CONSTRUTORA E INCORPORADORA DELTA LTDA.' and 'Incorpora Loteamento do Bairro "Vale do Sol"'. The bottom ad is for 'A CABANA E CHURRASCARIA Roda', featuring arrows pointing towards the word 'Roda' and providing details about its inauguration on February 21st, including a mass and live music.

CONDOMÍNIO

VILLAGE DEL REY

O nome de uma empresa pode dizer muito a respeito dela. A nossa chama-se **JOSÉ CHEQUER E CIA. LTDA.**

CONSTRUTORA E INCORPORADORA DELTA LTDA.

MUNDIAL

Incorpora Loteamento do Bairro "Vale do Sol"

Inaugurada em Viçosa A Mundial Shopping Center

A CABANA E CHURRASCARIA

→ Roda ←

Será inaugurada no dia 21 de fevereiro próximo, às margens da rodovia BR-120, distante apenas 3 quilômetros do centro da cidade de Viçosa.

No dia de inauguração, haverá missa no local, às 19:00 horas, e bênção das instalações, sendo que, imediatamente após, a CABANA E CHURRASCARIA RODA começará seu funcionamento normal, servindo Churrasco Gaúcho – Rodízio – e terá música ao vivo com Celeste, e Quarteto Roda Viva, de Cataguases.

BAIRRO SANTA CLARA

Temos para venda casas e 6 lotes, situados em várias ruas e avenidas do Bairro Santa Clara (agora, já, com calçamento, rede de esgoto, água e iluminação prontas).

Informações pelo Fone 891-1106, no horário de 12 às 14 e à noite.

Figura 18. Lançamentos dos novos empreendimentos em Viçosa.
Fonte: Jornal Fôlha de Viçosa (1975; 1976 e 1977).

As matérias abarcando o setor habitacional voltado aos grupos populares reaparecem em 1978. Eis como começa o redator: “ATENÇÃO: [...] se você não possui casa própria, poderá adquirir através do novo plano de cooperativa que será lançado em Viçosa” (FÔLHA DE VIÇOSA, 1978). A empreitada estava a cargo da firma Viçosa Imóveis Ltda., sob direção de José Luiz do Carmo, com autorização do Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais do Estado de Minas Gerais (INOCOOP – MG). Para se inscrever não era necessário pagar nenhuma taxa apenas seria realizado estudo socioeconômico. Para tal, bastava comprovar renda familiar no valor de Cr\$ 5.500,00 e informar o nome, documento de identidade e a data de nascimento dos membros da família. Após esta notícia, nada mais foi divulgado. Em função disso, não se sabe como e se realmente estas casas foram construídas na cidade. A cada plano habitacional não concretizado, os pobres ficavam a mercê da própria sorte.

Novamente uma reportagem com o título bem convidativo - “Casa Própria” - tratava de um conjunto habitacional da COHAVI. Os interessados em adquirir a casa deveriam realizar a inscrição na Prefeitura Municipal de Viçosa (PMV) ou no prédio de Economia Doméstica da Universidade³⁴. O pagamento seria efetuado através de prestações de baixo custo e dentre os documentos necessários estavam a carteira de identidade ou o título de eleitor, um comprovante de renda mensal, que deveria ser de Cr\$ 3.000,00 a Cr\$ 6.000,00 (do marido e da esposa) e um comprovante de que a pessoa portava idade entre 21 e 55 anos (ibid.). Somente no próximo ano essa proposta viria a ser retomada.

Observa-se que o ativo “renda familiar” garantia ou inibia o acesso aos programas habitacionais. Nas metrópoles e cidades médias, as populações tinham como destino os conjuntos habitacionais da COHAB ou Centros de Habitação Provisória destinados àquelas famílias sem condições de participar do programa da casa própria (VALLADARES, 1983). E quando não havia condições de comprovação de renda familiar (emprego formal com carteira assinada) a situação era ainda pior, pois a política habitacional não abarcava os pobres, sem teto, a não ser nos períodos eleitorais, em que se processava a doação de casas ou terrenos como se verificou em Viçosa (capítulo 3)³⁵.

³⁴Nestes locais, as pessoas deveriam procurar Ione, Beatriz, Verônica ou Luzia (FÔLHA DE VIÇOSA, 1978). De acordo com o Jornal Integração (1979), a Srta. Maria Beatriz, professora da Universidade, compunha a Comissão representativa do prefeito municipal.

³⁵Vale mencionar que até houve a tentativa de proteger os mutuários desempregados através do Fundo Fiel, contudo sua regulamentação, assim como os procedimentos necessários para valer-se de seu amparo foi tão inconsistente que na prática tornaram esses recursos inacessíveis (BOLAFFI e CHERKEZIAN, 1985).

Neste mesmo ano (1978), se abateu uma grande crise nacional no setor imobiliário. Tal crise se traduzia numa crescente baixa de investimentos no setor, derivando na elevação do déficit habitacional. No centro desta crise estava a espiral inflacionária que, conseqüentemente desestimulava os investimentos e provocava um surto especulativo e a desarticulação do setor imobiliário (VALLADARES, 1983).

O IX Congresso de Corretores de Imóveis mostrou, para aqueles que participaram, a dramaticidade da situação em que se encontrava o mercado imobiliário e, portanto, a indústria da construção civil³⁶. Mas não era na escassez de força de trabalho em que residia o problema, pois no Brasil ela era abundante e barata. A construção civil era considerada a única “[...] esponja capaz de enxugar os excedentes de não qualificados urbanos” (FÔLHA DE VIÇOSA, 1978, s/p).

Recursos para o financiamento também existiam, bastava verificar o crescimento geométrico obtido pelos dois grandes financiadores, do SFH. As cadernetas de poupança (SBPE), que em 1973 possuíam um ativo de 14 bilhões, passaram em 1978 para 190 bilhões. E o FGTS, que em 1973 possuía um ativo de 21 milhões e em dezembro de 1977 acumulou 128,7 bilhões, obrigando o SFH a desviar recursos para outras atividades (ibid.). Como explicar então que a indústria de construção civil, a grande geradora de produto e emprego, a amortecedora das tensões sociais das camadas de renda baixa em benefício dos interesses de determinados grupos políticos e econômicos, estava a sofrer a mais pesada das penalizações de tantas quantas foram empregadas para o desaquecimento da economia brasileira em virtude da crise do petróleo? Como esclarecer ser este o único setor verdadeiro e totalmente desaquecido na economia do país com tantos recursos a disposição?

Cada cruzeiro que foi injetado no mercado imobiliário atuou como uma bomba explosiva sobre o índice de preços do setor. Bastava acompanhar o comportamento de preços em abril de 1978. Enquanto o índice de inflação fixava-se em 3,4% ao mês, o índice de construção civil foi de 5,2% ao mês, distanciando cada vez mais o consumidor do preço do produto final, que nesta época era totalmente irreal em comparação à renda familiar de pelo menos 80% dos brasileiros. A questão estava posta: como controlar a crise emergente do setor sem descuidar do tratamento inflacionário? Para o economista Silvio Passareli, que redigiu a matéria, enquanto o Estado não tocasse nas verdadeiras

³⁶Segundo informações cedidas pelo redator do jornal, do ponto de vista potencial, o Brasil possuía um dos maiores mercados imobiliários do mundo, com uma demanda reprimida da ordem de alguns milhões de unidades e uma demanda vegetativa de 600.000 unidades por ano (FÔLHA DE VIÇOSA, 1978, s/p).

“feridas” da especulação imobiliária, na modernização da indústria de materiais de construção e no barateamento efetivo do custo do dinheiro, o Brasil não alcançaria uma solução duradoura, mas apenas crescentes crises (FÔLHA DE VIÇOSA, 1978).

Parece que em Viçosa novos ventos sopraram e reacenderam o mercado imobiliário no ano de 1979 (lembrando que a cidade também sentiu os reflexos da crise imobiliária nacional). A Construtora e Incorporadora Delta Ltda. lançou um Plano de criação de Cooperativa Habitacional. Enquanto empresa que se destacava no ramo da construção civil de Viçosa, a Construtora publicou edital (Figura 19) no jornal e o engenheiro responsável frisou que apesar da grande simplicidade dos planos de construção de casas próprias e de apartamentos financiados pelo BNH, o plano que ele propunha era pioneiro na cidade, se diferenciando de tudo que já se tinha feito em matéria de construção financiada pelo SFH.

No próprio edital, ficava claro que, entre outras vantagens, as casas ou apartamentos sairiam por preço de custo e que os participantes dos novos planos não teriam despesas, embaraços e não se deparariam com empecilhos burocráticos tais como: preparação de documentação, financiamento, administração de obras e outros problemas, pois tudo seria feito pela incorporadora (JORNAL INTEGRAÇÃO, 1979). Após a publicação do edital não foi propalada mais nenhuma notícia. É importante ressaltar que algumas das Construtoras da década de 1970 mudaram de nome ou foram extintas, impossibilitando rastrear as informações encontradas nos jornais e documentos.

Ainda neste ano, o BNH iria repassar Cr\$ 288.263.084,00 ao governo de Minas na forma de empréstimo. Deste valor, Cr\$ 109.385.020,00 seriam destinados à integração da Federação da Agricultura e Pecuária do estado de Minas Gerais (FAE-MG) e Cr\$ 120.00 milhões ao saneamento básico de cidades de pequeno porte. A Companhia de Saneamento de Minas Gerais (COPASA-MG), empresa responsável pela execução das metas do PLANASA em Minas, recebeu recursos da ordem de Cr\$ 58.877, sendo que Cr\$ 3.242 foram aplicados no sistema de água de Belo Horizonte (BH) e Cr\$ 55.635 foram investidos na implantação das redes de distribuição da grande Belo Horizonte. Viçosa foi beneficiada ampliando suas redes de abastecimento de água, conforme se pode conferir nas matérias publicadas em 1979 e 1980 (ibid.)³⁷.

³⁷Dentre as matérias publicadas sobre o assunto estavam: “SAAE de Viçosa amplia rede de água para servir bairro Santo Antônio”; “SAAE de Viçosa reinicia trabalhos na rede de distribuição”; “SAAE conclui Rede de Água Potável”; “Rede pluvial da Artur Bernardes soluciona antigo problema no centro

<p style="text-align: center;">EDITAL</p> <p>FORMAÇÃO DE COOPERATIVA HABITACIONAL EM VIÇOSA</p> <p>A Construtora e Incorporadora DELTA Ltda., com seus escritórios instalados, provisoriamente, na nova estação rodoviária de Viçosa, início da BR-120, estará recebendo, a partir do dia 29 de janeiro de 1979, de 9:00 às 11:00 e de 13:00 às 17:00 hs., inscrições de pessoas que desejarem adquirir CASA PRÓPRIA, financiada pelo BNH.</p> <p>DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - Certidão de nascimento 2 - Certidão de casamento 3 - CPF 4 - Título de eleitor 5 - Prova de rendimentos <p>COOPERATIVA HABITACIONAL DE VIÇOSA</p> <p>A Construtora e Incorporadora DELTA Ltda. estará recebendo inscrições de qualquer pessoa que desejar adquirir casa ou apartamento através do Sistema Financeiro da Habitação (BNH).</p> <p>O funcionamento da COOPERATIVA será da seguinte forma:</p>	<p>1º CASO: APARTAMENTOS</p> <p>A construtora formará um grupo de, no máximo, 12 (doze) pessoas. O condomínio formado estudará junto com o engenheiro ou arquiteto já contratado pela firma, a elaboração de um projeto de arquitetura que melhor convier ao grupo. Uma vez isto concluído e os integrantes do grupo tiverem aprovado o projeto, a firma passará à segunda fase do empreendimento que será providenciar o financiamento e elaboração dos cronogramas físico-financeiro, laudos técnicos e orçamento para a construção do edifício.</p> <p>Um detalhe importante que deverá ser levado em conta se refere ao preço da obra que sairá a preço de custo, possibilitando, assim, o barateamento da construção e, conseqüentemente, da aquisição.</p> <p>Outra vantagem reside no fato de os participantes não precisarem, isto é, não terem trabalho, de modo algum, com financiamento, preparação de documentação, administração da obra em si. Todos estes itens serão resolvidos pela firma que cuidará de todos os problemas concernentes à obra, inclusive financiamento.</p> <p>2º CASO: CASAS</p> <p>O mesmo procedimento será observado para a construção de casas sendo que a firma já adquiriu uma área urbanizada onde executará, inicialmente, o projeto de construção de 50 unidades habitacionais.</p> <p style="text-align: right;">FLÁVIO MÁRCIO DE ANDRADE Eng. Civil - CREA 18511/O - 4ª Região</p>
--	--

Figura 19. Construtora e Incorporadora Delta Ltda. lança Plano de criação de Cooperativa Habitacional. Fonte: Jornal Integração, 1979.

O estabelecimento de outro convênio entre a Prefeitura e a COHAB previa a construção de 500 casas populares. O convênio buscava oferecer oportunidade àqueles que ainda não haviam conquistado a casa própria. O objetivo inicial era construir um conjunto habitacional de 500 casas para os estratos sociais que recebiam mensalmente entre um e cinco salários mínimos – o que na época equivalia às pessoas que ganhavam um mínimo de Cr\$ 268,00 e um máximo de Cr\$ 11.340, aproximadamente (JORNAL INTEGRAÇÃO, 1979).

Os antecedentes deste convênio começaram no fim de 1978, quando circulou pela primeira vez a notícia que dizia respeito à construção de um conjunto habitacional. Tudo se iniciou através de uma pesquisa no campo da habitação a qual foi levada a efeito pela professora da UFV, Maria Beatriz, da Escola Superior de Ciências Domésticas. Na ocasião, segundo convênio com a COHAB, a Prefeitura ia começar em tempo não determinado, a construção de 200 unidades habitacionais, o que acarretou certa euforia na população. Muitos procuraram a Prefeitura para efetuar as inscrições do considerado “tão arrojado e inédito plano habitacional” (ibid.). Em 1979, um ano depois

da cidade”; SAAE – água para o Silvestre”; “Prefeitura e SAAE atavam obras”; “SAAE conclui rede potável na Sagrados Corações”; “SAAE amplia rede de abastecimento em Viçosa” (JORNAL INTEGRAÇÃO, 1979 e 1980).

de ter noticiado o plano, o então prefeito de Viçosa, César Santana Filho, teve oportunidade de ir à Belo Horizonte tratar do assunto junto à COHAB e ao BNH.

As expectativas eram promissoras, pois ao invés de construir apenas 200 casas, conforme previsto no projeto inicial, a Comissão representativa do prefeito conseguiu aumentar este número para 500, beneficiando assim mais 300 famílias. A localização do conjunto ainda estava para ser decidida a partir do local mais viável e dos pontos estudados pela Comissão. Ao que tudo indicava os conjuntos seriam construídos nas proximidades da estrada Viçosa-Porto Firme e outro nas imediações do Paraíso (bairro viçosense).

Com a vinda dos engenheiros da COHAB de Belo Horizonte a Viçosa no fim da primeira quinzena de agosto, escolher-se-ia a área a ser adquirida pela Prefeitura Municipal e o conjunto habitacional popular sairia do planejamento inicial para entrar na fase da construção. Na reportagem, o prefeito César Santana Filho, sabendo da valorização imobiliária, fez apelo aos proprietários de áreas próximas à zona urbana, no sentido de comparecerem com propostas razoáveis. Isto porque os altos preços dos terrenos causariam aumento das prestações das casas, prejudicando, assim, os participantes do plano da casa própria e onerando a Prefeitura, que teria que arcar com enorme dívida de financiamento junto ao BNH (ibid.).

O problema habitacional e a ineficiência do BNH são retratados pouco tempo após o anúncio que previa a construção de 500 casas. A meta de que o BNH poderia construir mais seis milhões de casas no governo de João Figueiredo, para o arquiteto João Ricardo Serran do IAB era praticamente inviável. Não só pelas condições urbanas, tributárias e burocráticas que se processavam no país, mas também pela atuação do BNH registrada em quinze anos³⁸ (ibid.). Apesar de reconhecer uma mudança de tendência nos últimos anos por parte do BNH (que além de receber uma grande concentração de recursos, focou no oferecimento de residências às camadas mais baixas da população), o arquiteto disse que por mais que se quisesse ampliar e melhorar a situação daquele órgão sempre haveria um limite. Em função das críticas recebidas de acordo com o convênio assinado, a COHAB/MG se propôs a construir em dois anos o

³⁸A reportagem deixa clara a posição de João Ricardo quanto à população do país e à demanda habitacional: “[...] baseando-se numa população brasileira de 100 milhões de pessoas, por exemplo, crescendo a uma taxa de 3 por cento por ano, haveria a necessidade de serem feitas 600 mil habitações anualmente. Em 15 anos de existência o BNH construiu perto de 2 milhões de casa, num cálculo otimista, obtendo-se o resultado de 200 mil unidades por ano (das quais 70 mil de cunho realmente popular), ou seja, um terço das reais necessidades do povo brasileiro” (ibid., s/p). No entender de João Ricardo os 2/3 restantes foram construídos pela própria população através de um processo de “habitação espontânea” – favelas.

dobro do que edificou em quatorze anos em todo o Estado: apenas 14.615 unidades habitacionais do tipo popular.

O programa habitacional, que previa a construção de 400 casas populares na cidade, teve convênio³⁹ assinado no dia cinco de agosto de 1979. Quando o plano foi anunciado previa 500 unidades populares. Contudo, o acordo assinado pelo presidente João Baptista Figueiredo em Belo Horizonte oficializava a construção de 400 casas em Viçosa até 1980. O convênio habitacional beneficiaria 304 municípios mineiros com a construção de 150 mil casas em várias regiões do Estado, envolvendo recursos da ordem de 26 bilhões⁴⁰. O prefeito adiantou que 150 casas seriam construídas nas proximidades de São José do Triunfo e as demais nas circunvizinhanças da zona urbana de Viçosa.

O Chefe do Executivo de Viçosa tornou pública a construção de 233 habitações e 177 lotes urbanizados como embriões em nove de setembro - totalizando as 400 unidades (Anexo 5). A respeito desta publicização o redator comenta “[...] o fato torna-se ainda mais destacável ao efetuarmos reflexão sobre o antigo e crucial problema habitacional nesta cidade universitária, onde o progresso tem sido a tônica, ensejando sempre novos investimentos no setor de construção civil” (JORNAL INTEGRAÇÃO, 1979, s/p). O Estado (representado por instâncias do poder local), os setores imobiliários e os proprietários fundiários visavam persuadir a sociedade viçosense, por meio de uma imagem de cidade vinculada aos ideais de progresso, na qual Viçosa estava pouco a pouco se transformando em um polo estudantil no conjunto da região. As ideias de progresso e desenvolvimento influenciaram as intervenções urbanas e as políticas econômicas, marcadas pela natureza tecnicista e de exclusão social. Maciel (2010, p. 190), ao refletir sobre a constituição de espaços e territórios urbanos, diz que as diferentes áreas do conhecimento ainda se orientam sob uma concepção de cidade

³⁹Na oportunidade, outros convênios foram assinados: implantação do sistema Serra Azul Paraopeba, objetivando oferecer água tratada a Região Metropolitana de Belo Horizonte; e a construção do Aeroporto Internacional de Belo Horizonte, orçado em cerca de 300 milhões de dólares.

⁴⁰Só em Belo Horizonte e nos municípios da Região Metropolitana, 60 mil casas seriam construídas sob responsabilidade da COHAB/MG. Em outros municípios foi prefixada a construção de 5 mil habitações em Governador Valadares, 4.400 em Ipatinga, 4.000 em Uberaba e Uberlândia, 3.320 em Juiz de Fora, 2.600 em Teófilo Otoni, 2.250 em Divinópolis, 2.200 em Lavras, 2.000 em Montes Claros, 1.800 em Ouro Branco e 1.550 em Sete Lagoas, Araxá, Conselheiro Lafaiete, Itabira, Ouro Preto, Poços de Calda e mil unidades em Varginha. São João Del Rey seria beneficiada com 900 casas; Curvelo, Cataguazes e Brasília de Minas com 800 unidades; Iturama com 700; Bom Despacho, Muriaé e Três Marias com 600; Andradadas, Araguari, Barbacena, Coronel Fabriciano, Januário, Lagoa da Prata, Leopoldina, Passou e Pousou Alegre com 500 casas; Monte Carmelo, 450 casas; Aimorés, 420; e Além Paraíba, Três Corações e Viçosa, 400 unidades. Os demais municípios envolvidos com a primeira fase do programa habitacional teriam um benefício mínimo de 100 casas, sendo que alguns receberiam conjuntos de 130, 150, 200, 250 e 300 unidades (JORNAL INTEGRAÇÃO, 1979).

oriunda somente de “[...] planos urbanísticos ou de ações de governo ‘sempre justificados como o necessário caminho do progresso e da modernidade’”.

Dando continuidade ao acordo assinado, o engenheiro-arquiteto Túlio Figueredo da COHAB/MG visitou, em 1980, a convite da Prefeitura Municipal e da Universidade Federal de Viçosa, alguns terrenos na cidade visando à construção de 400 casas populares. Embora não tenha revelado as áreas visitadas alegando motivos antiespeculativos, o engenheiro afirmou que dos quatro lugares visitados, dois apresentavam possibilidades e viabilidades, compreendendo entre outros quesitos a infraestrutura dos terrenos e sua localização em relação ao mercado de trabalho – duas das principais características que a COHAB se detinha para a localização de conjuntos habitacionais (JORNAL INTEGRAÇÃO, 1980).

O engenheiro Túlio Figueredo, em parceria com o prefeito Cesar Santana Filho e o pró-reitor de Assuntos Comunitários, Jorge Thamm de Holanda Lima, estiveram reunidos na UFV, onde discutiram a respeito da dificuldade econômica na aquisição de áreas para o conjunto habitacional da Prefeitura Municipal. Nesta reunião, ficou acertado que a Universidade doaria um terreno para a construção das primeiras 400 casas, reservando para si, porém, o direito de primazia na distribuição das unidades, que poderia chegar à destinação de 2/3 das unidades construídas para seus funcionários (ibid.).

Em 1981 o Condomínio do Conjunto Residencial Bosque do Acamari começou a ser construído, o conjunto era destinado a professores e técnicos da Universidade e previa 135 unidades habitacionais no antigo Sítio Motta (perto do bairro Romão dos Reis). O contrato de financiamento teve os seguintes signatários: o gerente geral da Caixa Econômica Federal em Minas Gerais, Álvaro Robim Romano; o reitor da UFV, professor Joaquim Aleixo de Souza, como interveniente; o professor Jacinto Luiz da Silva, presidente do Conselho Diretor do Condomínio; o presidente da Construtora Cojan Ltda., José Ângelo Nogueira e os demais condôminos (JORNAL INTEGRAÇÃO, 1981). O Bosque do Acamari foi financiado pelo BNH (como se verá no capítulo 3) e foi destinado à classe alta da cidade.

Esta atitude mostra que a política habitacional gerida em Viçosa apresenta alguns aspectos de patrimonialismo: união entre prefeitura e Universidade e a barganha de terrenos. Vale lembrar que as políticas urbanas implementadas em nível federal resultam das novas funções assumidas pelo Estado no desenvolvimento do capitalismo, sobretudo em sua etapa monopolista, e das novas forças sociais constituidoras da

sociedade civil (WANDERLEY, 1992). No caso do Brasil, é imperioso destacar o dado histórico das condições específicas da formação do Estado, em detrimento da sociedade civil, cujas características de concentracionismo federal, patrimonialismo e clientelismo foram agudizados, especialmente, nos governos militares e que permaneceram na Nova República. O caso de Viçosa resulta desses mecanismos sociais: uma mescla entre clientelismo, personalismo, propaganda, crescimento econômico dos setores de construção civil e imobiliário e apropriação oligopolista do solo.

Demonstrando que estava empenhado em levar para Viçosa o benefício da construção da casa própria para o trabalhador de renda baixa em sua administração, o prefeito Cesar Santana Filho havia começado as negociações visando a compra de um terreno de 14.000 m² na Barrinha. A compra do terreno significava a sequência do plano de construção das mil casas populares dentro do programa Minas Casa, conforme convênio assinado em julho de 1980 entre o banco Minas Caixa, a Universidade Federal de Viçosa e a Prefeitura Municipal de Viçosa, pelo governador Francelino Pereira dos Santos, quando de sua visita à cidade. Tão logo o prefeito conseguisse efetuar a compra do terreno, se iniciariam os serviços de infraestrutura básica necessária, conforme exigência contratual, para a entrega da área em condições de imediato início de construção das unidades habitacionais (JORNAL INTEGRAÇÃO, 1980).

Em 1982, uma reportagem noticiava que “Cesinha”, como era comumente chamado o prefeito entre os munícipes, procurava área para construir 500 casas populares em Viçosa, o único entrave era a compra de uma área de 200.00 m². Como se tratava de um empreendimento de grande alcance social, o prefeito estava contando com a boa vontade e cooperação de proprietários de terrenos próximos à zona urbana, no sentido de que também participassem deste grande projeto, prescindindo de suas áreas em favor da coletividade. Os proprietários deveriam comparecer à prefeitura com as especificações dos terrenos a fim de se realizar as negociações.

O prefeito continuava a procurar diversas opções de área para apresentar ao BNH, na esperança de que uma delas fosse aprovada e desse início ao erguimento das casas populares. Segundo Cesar Santana Filho, duas excelentes áreas já se encontravam à disposição para compra pela Prefeitura. O Chefe do Executivo não quis revelar os locais para que não acontecessem as especulações de experiências anteriores, se mostrando otimista com uma das áreas ao passo em que aguardava a visita de um técnico do BNH. Após esta matéria nada mais foi divulgado a respeito (em documentos oficiais coisa nenhuma foi encontrada), impossibilitando saber o que ocorreu de fato.

Ainda no ano de 1982, diversas críticas foram endereçadas ao BNH. Dentre elas, circulava a do ex-deputado Marcos Tito, que expressou sua opinião no jornal, conforme a figura abaixo:

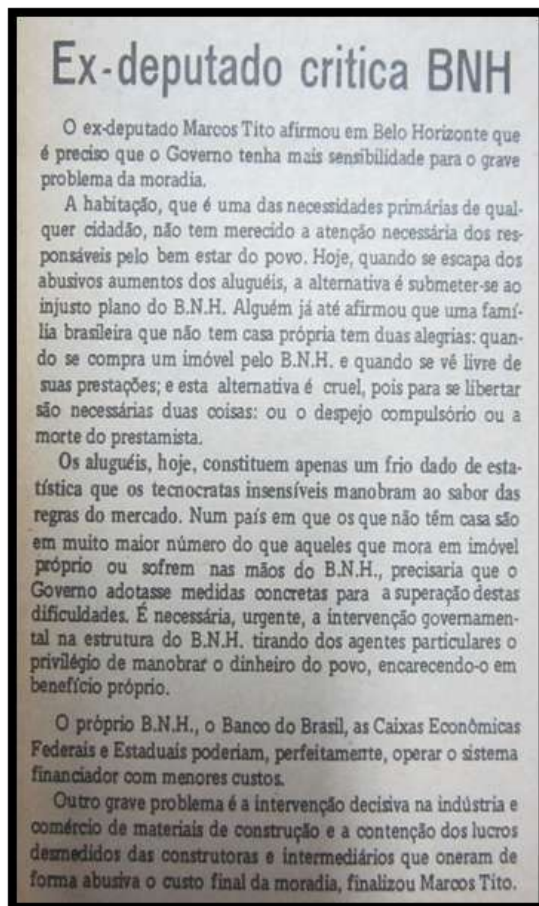


Figura 20. Ex-Deputado critica BNH.
Fonte: Jornal Integração (1982).

Apresentando conclusões semelhantes às do ex-deputado, encontra-se o trabalho de Valladares (1980). A autora afirmou, no caso do Rio de Janeiro, que ao chegar ao conjunto habitacional, os novos moradores (vindos das favelas) se depararam com problemas: invasão de habitações vazias e complicações nas instalações de infraestruturas. Vencida a etapa de acesso ao conjunto, os residentes deveriam pagar a taxa de ocupação do imóvel – a partir de então, a COHAB se deparou com dificuldades no recebimento dessa taxa, pois muitos atrasavam o pagamento. As famílias transferidas para os conjuntos habitacionais da COHAB ora acabavam sendo despejadas, por causa do atraso das prestações, ora acabavam sendo expulsas pelo mecanismo de mercado, vendendo seus “direitos”, “passando” suas casas e voltando a engrossar as favelas.

Os conjuntos nas metrópoles e cidades médias geralmente estavam localizados distantes do local de trabalho, elevando, conseqüentemente, os gastos com a passagem de ônibus. Além disso, as prestações eram reajustadas constantemente, o que comprometia parte da renda do mutuário, ou seja, as prestações aumentavam sucessivamente sem que para tal aumentasse a renda dos moradores dos conjuntos (ibid.). É importante destacar que as despesas com a casa própria não se restringiam apenas ao pagamento das prestações, havia taxas de condomínio, água, gás, esgoto, o que implicava na apropriação da renda das famílias mais pobres comprometendo, assim, os gastos com alimentação e outras necessidades pontuais.

A Figura 21 discrimina a porcentagem de comprometimento da renda familiar brasileira na data de assinatura do contrato, e como essa porcentagem evoluiu entre aquela data e os reajustes ocorridos nos últimos dois anos para mutuários situados nas faixas de 3, 10 e 15 salários mínimos, respectivamente.

Ano Assinatura Contrato	Faixas de 3 Salários Mínimos		Faixas de 10 Salários Mínimos		Faixas de 15 Salários Mínimos	
	Na Data do Contrato	Em 07/84	Na Data do Contrato	Em 07/84	Na Data do Contrato	Em 07/84
1972	25,3	13,3-12,0	34,8	22,2-12,6	38,2	27,0-11,2
1973	25,7	13,8-11,9	35,0	22,9-12,1	38,4	27,8-10,6
1974	26,2	14,4-11,8	36,2	24,5-11,7	39,6	30,7- 8,9
1975	26,0	15,1-10,9	36,0	25,5-10,5	38,9	30,6- 8,3
1976	26,8	17,3- 9,3	36,9	29,1- 7,8	39,5	34,6- 4,9
1977	27,1	18,3- 8,8	37,1	30,5- 6,6	39,5	36,0- 3,5
1978	27,9	19,0- 8,9	37,7	31,2- 6,5	38,5	36,1- 2,4
1979	28,2	20,0- 8,2	38,0	32,7- 5,3	40,2	38,5- 1,7
1980	29,4	24,5- 4,9	39,0	38,7- 0,3	40,2	49,8+ 9,6
1981	30,6	31,1+ 0,5	30,9	36,2+ 5,3	40,2	51,8+11,6
1982	34,1	38,0+ 3,9	43,6	54,0+10,4	43,7	58,7+15,0
1983	33,4	34,8+ 1,4	43,0	48,6+ 5,6	43,7	52,4+ 8,7
1984	32,9	32,9 0	42,8	42,8 0	43,7	43,7 0

Figura 21. Evolução da Renda Familiar segundo diferentes faixas de renda para imóveis adquiridos entre 1972 e 1984. Fonte: Bolaffi e Cherkezian (1985).

Observa-se que para os contratos assinados em 1972, o comprometimento da renda familiar pela prestação caiu, na faixa de três salários mínimos, de 25,3% para 13%, isto é, menos 12%. Nas faixas de renda de dez a quinze salários mínimos, a queda foi para 12,6% e 11,2%, respectivamente. Esta situação permanece até 1980, quando a tendência se inverte. É apenas a partir de 1981 que o comprometimento volta a aumentar, provavelmente em decorrência do encarecimento dos custos de construção em virtude da recessão que então se iniciava (ibid.).

O confisco de renda dos assalariados, embutido em toda inflação, começa a comprimir progressivamente todos os orçamentos familiares. Diante das dificuldades vivenciadas, muitos mutuários foram expulsos dos programas da COHAB por atraso das prestações e inadimplências, restou a eles o retorno às favelas ou aos cinturões periféricos da cidade, onde o preço dos lotes era mais barato, outros ainda iam compor os parques proletariados.

Se, por um lado, constatava-se a saída obrigatória dos conjuntos habitacionais, por outro, os moradores os deixavam através da operação conhecida como cessão de direitos. Para acionar essa prática, era preciso que “[...] os mutuários possuíssem a promessa de compra e venda, estivessem com suas prestações em dia; encontrassem um candidato à cessão, não participante do SFH, que o candidato à cessão pagasse à COHAB uma taxa de transferência da habitação para seu nome” (VALLADARES, 1980, p. 77). A cessão de direitos permitiu a alguns a realização de um bom negócio, pois, ao vender seus direitos, contraía-se um pequeno capital de giro, com este era possível montar um pequeno negócio ou investir na construção de uma nova moradia.

Ceder direitos também significava uma possibilidade de solucionar problemas sócio-familiares pontuais (dívidas contraídas ou problemas de saúde). Exemplo disso foi o relato de um dos entrevistados dos conjuntos habitacionais do Rio de Janeiro, que colocou uma placa na porta da sua casa por motivos de doença na família dizendo: “Passa-se esta casa”, episódio que faz jus ao livro de Valladares e nomeia-o. A autora ressalta que a favela sempre simbolizou uma “solução orçamentária”, não apenas pela não obrigatoriedade no pagamento do aluguel e a possibilidade de uma poupança, mas também por tornar o tempo e o custo de mobilidade intraurbana mais tênues, além de proporcionar a concessão de serviços que completam a renda familiar – o que pode ser apreendido através de sua proximidade dos bairros habitados pelas classes média e alta, no caso do Rio de Janeiro.

A despeito de todas as dificuldades econômicas e financeiras pelas quais passava o país e da recessão econômica que atingia todos os setores empresariais, o setor imobiliário de Viçosa voltou a crescer em 1982, em relação ao ano anterior, quando havia caído cerca de 35% em relação ao ano de 1980. Apesar deste crescimento e da natural expansão do setor empresarial de construção civil, a afirmativa emitida por Antônio Chequer de que “em Viçosa se constrói uma casa por dia” não era mais válida para os dois últimos anos (JORNAL INTEGRAÇÃO, 1982, s/p). Uma pesquisa junto ao setor de expedição de Alvarás de Licença de Construção Civil da Prefeitura Municipal

de Viçosa revelou que nos anos de 1980 e 1981 caiu violentamente o número de prédios residenciais construídos na cidade, passando de 400 unidades anuais, em 1980, para 296 em 1981 e 333 em 1982, até o dia 20 de dezembro de 1982.

Em 1983 e 1984 nenhuma matéria a respeito da casa própria foi publicada em jornal. No ano de 1985 foi firmado um Convênio de Mútua Cooperação entre o Governo do Estado de Minas Gerais, o município de Viçosa e a COHAB-MG, objetivando repasse de recursos do CTE 0041/85 do BNH. O Governo do Estado de Minas Gerais, representado no ato, pela Secretaria de Assuntos Especiais, pela Secretaria de Obras Públicas e pela Coordenadoria Estadual de Defesa Civil (CEDEC-MG), o município de Viçosa e a COHAB-MG ajustaram o convênio que foi regido pelas seguintes cláusulas:

PRIMEIRA: O Estado de Minas Gerais e o Banco Nacional de Habitação, tendo como agente financeiro a COHAB-MG, ajustaram em 25 de fevereiro de 1985, um contrato CTE. 0041/85, que tem por objetivo a concessão de um empréstimo pelo BNH ao Estado de Minas Gerais, a fim de que este promova o repasse de recursos aos Municípios atingidos pelas enchentes de 1984/1985.

SEGUNDA: De acordo com os levantamentos realizados pela CEDEC-MG e/ou pela COHAB-MG, foi atribuída ao Município uma verba de Cr\$ 100.043.143 (cem milhões, quarenta e três mil, cento e quarenta e três cruzeiros), equivalente a 1.716,00000 UPC do BNH que se destina à execução dos seguintes serviços:

- Reconstrução total de 09 (nove) unidades habitacionais;
- Reforma de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais.

Essas unidades habitacionais são aquelas relacionadas pela CEDEC-MG e os valores são provenientes dos orçamentos apresentados e revisados pela COHAB-MG e, assim, discriminados:

a: Obra	Cr\$ 92.563.317	1.587,70154 UPC
b: CAFO	Cr\$ 6.479.395	111,13846 UPC
c: Taxa do BNH...	<u>Cr\$1.000.431</u>	<u>17,16000 UPC</u>
Total	Cr\$100.043.143	1.716,00000 UPC

(COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS. In: CÂMARA MUNICIPAL DE VIÇOSA, 1986).

A segunda cláusula é constituída por quatro parágrafos. No §1, o município obrigava-se a aplicar o valor recebido, exclusivamente, em material de construção, aplicando-o na recuperação das casas destruídas e/ou danificadas, cabendo-lhe o fornecimento de força de trabalho, caso se fizesse necessária. No §2, os valores seriam repassados ao Município em “ordens de crédito”, através da Agência Local, ou mais próxima, da Caixa Econômica do Estado de Minas Gerais. O §3, diz respeito à responsabilidade exclusiva do Município, às providências necessárias ao bom

desempenho das obras e à responsabilidade técnica sobre as mesmas. Finalmente, no §4, a COHAB-MG e o BNH - agência de Belo Horizonte reservavam-se o direito de vistoriar os imóveis recuperados, avaliando a correta aplicação de recursos, cabendo ao Município a obrigação de facilitar-lhes o desempenho dessas atribuições. As demais cláusulas firmadas no convênio são apresentadas a seguir:

TERCEIRA: Na forma do CTE. 0041/85, referido neste instrumento, do montante mencionado na cláusula precedente, serão descontadas as parcelas de:

a: taxa de abertura de crédito descontada pelo BNH, equivalente a 1% (um por cento) do montante;

b: despesas de elaboração de projetos, fiscalização e custos de outros de 6,4766% do montante.

Parágrafo Único: os valores e percentuais acima, estão definidos de acordo com o espelho nº 0007/85, aprovado pela Diretoria do BNH, em 01 de fevereiro de 1985 e consignado em ata de sua Diretoria Executiva nº 1.001/25.

QUARTA: os valores a serem repassados ao Município serão efetuados de acordo com cronograma físico e financeiro aprovado pelo Banco Nacional de Habitação.

Parágrafo Único: as liberações posteriores ao primeiro reembolso, somente serão efetivadas, após a homologação deste Convênio pela Câmara Municipal e atendidas as disposições da cláusula sétima infra.

QUINTA: de acordo com as normas da CEDEC-MG, não poderão ser beneficiários finais de recuperações de casas destruídas e/ou danificadas, famílias de renda mensal superior a 5 (cinco) salários mínimos.

SEXTA: o município obriga-se a comprovar a execução da recuperação das casas danificadas e/ou destruídas, mediante atestado declaratório no qual constem os seguintes elementos:

a: nome do beneficiário e sua renda mensal;

b: endereço do imóvel recuperado (lote, quadra, rua, número e cidade);

c: declaração dos serviços executados e dos materiais aplicados na recuperação e seu valor;

d: data da declaração;

e: assinaturas do beneficiário seguida do número do documento de identidade, do Senhor Prefeito Municipal e do Comandante do Destacamento Local da Polícia Militar (COMDEC).

Parágrafo Único: Estes atestados declaratórios devem corresponder à relação de unidades habitacionais cadastradas pela CEDEC e enviadas, previamente, à COHAB-MG.

SÉTIMA: o presente convênio é assinado “ad-referendum” da Câmara Municipal e deverá a ela ser submetido para homologação, cuja Resolução será encaminhada, em cópia, a:

a: CEDEC – MG;

b: COHAB – MG.

OITAVA: as pendências relativas ao presente Convênio serão dirimidas pelo foro da Comarca de Belo Horizonte (MG), com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser. (COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS. In: CÂMARA MUNICIPAL DE VIÇOSA, 1986).

Em nenhum dos jornais da cidade, Viçosa aparece como município atingido pelas enchentes de 1984/1985, provavelmente as enchentes atingiram outros municípios

mineiros ou o evento pluvial não teve tanto impacto na cidade ao ponto de ser divulgado. Em 1986, fortes chuvas abalaram a cidade no dia primeiro do ano, agravando a questão habitacional viçosense e deixando um saldo melancólico para a população (Figura 22)⁴¹. A entrada de ano surpreendeu com um forte temporal que se iniciou por volta de 04h00min e só terminou às 09h00min. Este intervalo foi suficiente para trazer estragos de todos os tipos à cidade: desabamento de casas, inundações, perdas materiais e humanas (TRIBUNA LIVRE, 1986). Este foi, segundo o relator, o temporal mais forte registrado desde os últimos 34 anos: choveu 184,8 milímetros, ultrapassando os 150 mm de 1952.

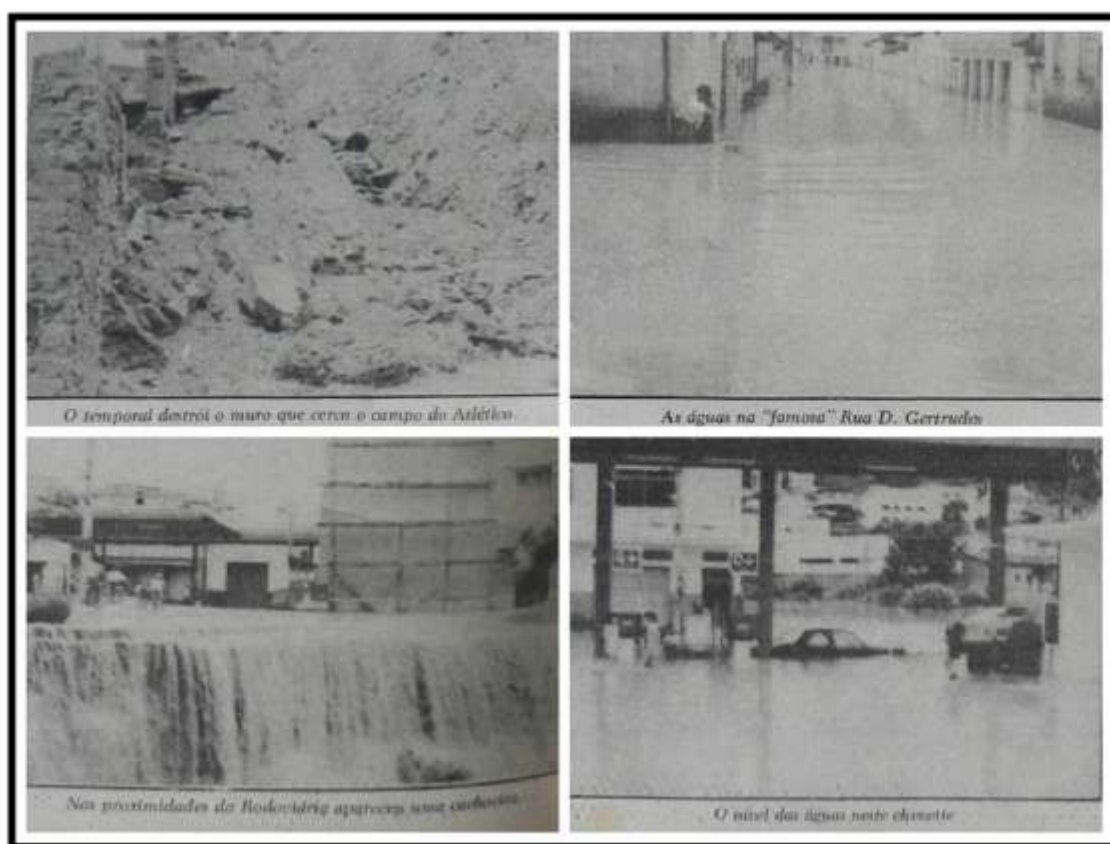


Figura 22. Chuva trouxe lamento e dor na entrada do Ano Novo.
Fonte: Jornal Tribuna Livre (1986).

Vários pontos da cidade foram atingidos, deixando muitos desabrigados (como o caso dos bairros Alto das Amoras, Bom Jesus, Nova Era, Morro do Café⁴² e o próprio centro da cidade, em especial, a Rua D. Gertrudes, a Rua do Pintinho e adjacências). O

⁴¹Na Ata da Primeira Reunião Extraordinária da Câmara Municipal de Viçosa, em 27 de janeiro, os vereadores solicitaram um minuto de silêncio em homenagem póstuma às vítimas da enchente e aos desabrigados (CAMÂRA MUNICIPAL DE VIÇOSA, 1986).

⁴²Posteriormente, o Morro do Café foi batizado com outro nome: bairro São Sebastião.

vice-prefeito José Borges Neto disse que a situação deles já estava sob controle, mas que, com o orçamento de 24 bilhões para 1986, a prefeitura só poderia reparar os danos se contasse efetivamente com a ajuda dos governos federal e estadual.

Dados extraoficiais revelaram que 90 casas foram inundadas, cerca de 8 desabaram e muitas estavam ameaçadas de desabar. Calculava-se que os desabrigados chegavam a 400, inicialmente eles foram encaminhados aos grupos escolares da cidade. Estimava-se que o prejuízo material chegava à ordem de 10 bilhões de cruzeiros. Os setores danificados foram, sobretudo as calçadas, redes de abastecimento de água, redes de esgoto, rede elétrica, rede ferroviária etc.

Este episódio trouxe à tona novamente um velho problema da cidade: o do alojamento. Neste momento entrou em discussão o Projeto de Lei nº 174/86, que dispunha a celebração de convênio e criação de Fundo Rotativo, além de outras providências. O Artigo 1º autorizava o Poder Executivo a celebrar convênio com o Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, visando a edificação de unidades habitacionais para população de baixa renda no município de Viçosa. O Art. 2º autorizava o Poder Executivo a criar o Fundo Rotativo da Habitação com recursos oriundos do convênio de que trata o artigo 1º da Lei, ficando a aplicação dos recursos desse fundo condicionada somente a finalidades previstas no programa habitacional a ser implantado no município.

O Art. 3º tratava da consecução dos objetivos da Lei, autorizando o Poder Executivo a adquirir terreno, urbanizá-lo e doá-lo à União, por meio do Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, bem como a repassar as habitações edificadas aos mutirantes, observadas as condições estabelecidas no Programa Habitacional do Município. O Art. 4 orientava que as despesas decorrentes da aplicação desta Lei correriam por conta do Orçamento Municipal, com abertura ou reforço de rubricas. Este Projeto de Lei foi submetido à Câmara Municipal de Viçosa pelo chefe do Executivo, José Américo Garcia, em 18 de julho de 1986⁴³.

Junto ao Projeto de Lei, fora encaminhada a justificativa do mesmo. Nela o prefeito municipal relatava:

⁴³Na Ata da Oitava Reunião Ordinária da Câmara Municipal de Viçosa, em 4 de agosto, ficou registrado o Projeto de Lei 173/86, que autorizava convênio com a COHAB-MG e o parecer favorável da Comissão de Finanças e Orçamento. Também se assinalou o Projeto de Lei 174/86 que autorizava celebração de convênio e criação de fundo rotativo, de autoria do Prefeito Municipal (CAMÂMARA MUNICIPAL DE VIÇOSA, 1986).

Existe hoje, em Viçosa, cerca de 400 casas que estão condenadas à habitação [sic]. Entretanto, várias estão sendo ocupadas e nas próximas chuvas as famílias correrão, por certo, grandes riscos de vida [sic]. Como os recursos estão escassos a forma mais viável seria a de se criar um fundo habitacional com a finalidade de a curto e a médio prazo [sic] procurar sanar o grave problema habitacional de Viçosa (CÂMARA MUNICIPAL DE VIÇOSA, 1986).

Observa-se o apelo das autoridades locais junto aos governos federais e estaduais através do pedido de criação do Fundo Rotativo Habitacional. Na justificativa foi relatado que o Poder Executivo havia entrado em entendimento com o Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, tendo como finalidade a implantação inicial de 100 casas populares em Viçosa.

Os membros da Comissão de Finanças e Orçamento da Câmara Municipal, após a apreciação e estudo do Projeto de Resolução 057/86 (homologa convênio celebrado entre o Estado de Minas Gerais, o Município de Viçosa e a COHAB-MG), decidiram emitir parecer favorável à aprovação deste Projeto em 22 de agosto de 1986. A Resolução entraria em vigor nesta data, retroagindo seus efeitos a 31 de outubro de 1985.

Enquanto isso, a primeira alternativa encontrada pela Comissão que atuava no Colégio de Viçosa foi a entrega de dezenas de barracas de lona, emprestadas pela CEDEC – MG e destinadas, provisoriamente, às vítimas das chuvas do primeiro dia do ano, que destruíram várias casas até que os recursos fossem liberados (Figura 23). Além do Chefe do Executivo, o vice-prefeito, Jorge Borges Neto, a chefe do Departamento de Desenvolvimento Social da prefeitura, Ione Fernandes Porto, e demais auxiliares visitaram o Colégio a fim de inspecionar o controle e registro dos desabrigados.

As barracas foram divididas por setores, de acordo com o bairro de origem dos desabrigados/desalojados, segundo uma relação numérica em poder da Comissão de Cadastramento. O prefeito havia se pronunciado, orientando as famílias para um convívio “ordeiro e sadio no interior das novas habitações” (FOLHA DA MATA, 1986, s/p). Com mais de 15 dias de atividade, a Comissão encarregada da montagem das barracas, formada por funcionários da PMV, Escoteiros, Polícia Civil e voluntários, concluiu o trabalho em 83 das 150 que foram destinadas ao local, sendo que outras ainda iriam ser instaladas para prestação de serviços de assistência e segurança.



Figura 23. Barracas na extensa área situada nos fundos do Colégio Viçosa (aproximadamente, 8 metros quadrados). Fonte: Jornal Folha da Mata (1986), sala de registros.

Pequenas dificuldades foram surgindo como a discordância de alguns dos desabrigados/desalojados quanto ao local de instalação das barracas (divisas com cerca de arame e outros detalhes). Após três meses de permanência no Colégio, os desabrigados pelo temporal que abateu a cidade no primeiro dia do ano ainda não tinham seus problemas de moradia solucionados. Das 96 barracas montadas, apenas 71 estavam ocupadas, sendo registrada a evasão de 25 famílias que retornaram às suas casas, alegando desconforto e intenso calor no interior das barracas (Figura 24).

Devido ao forte calor, surgiram vários casos de desidratação, sobretudo em crianças, segundo registros do Serviço de Assistência Médica aos desabrigados/desalojados. Em alguns casos foi necessária a hospitalização dos mais afetados pela doença. Membros da Comissão relataram que a Prefeitura dispunha de veículos, os quais eram utilizados no transporte de pessoas e recursos. Diziam que o sistema de higiene e limpeza no local funcionava normalmente e que o refeitório do Colégio vinha fornecendo alimentação adequada a todos (ibid.).



Figura 24. Barracas enroladas para cima para atenuar o calor.
Fonte: Folha da Mata (1986), sala de registros.

Desde o amanhecer até a noite, o ambiente é tomado de grande movimentação, assemelhando-se a um “cortiço” (Figura 25). Para o banho, os desabrigados/desalojados utilizavam as dependências do Colégio Viçosa, até que fossem terminadas as obras no local das barracas. Com relação à luz elétrica, a CEMIG local trabalhou na colocação de postes e fios. Faltavam nas barracas apenas, segundo o redator, alguns retoques como confecção do tablado de piso e instalações hidráulicas e sanitárias. Paralelamente, estavam sendo feitos lavatórios, cozinha e demais setores de assistência e segurança.

No Projeto Comunitário elaborado pela Prefeitura Municipal de Viçosa estava prevista a construção de mais de cem casas para os atingidos pelas fortes chuvas. Com relação ao local em que seriam edificadas as habitações, o chefe do Executivo, em entrevista concedida à imprensa, disse que já estavam sendo realizados os trabalhos de terraplanagem no bairro Nova Viçosa, onde a prefeitura estava obtendo a concessão de vários lotes vagos por meio de contrato assinado pelo Juiz de Direito da Comarca local (FOLHA DA MATA, 1986). Parece que as chuvas de 1986 desencadearam, finalmente, o Programa de Habitação Popular que se anunciara desde a gestão de Antônio Chequer em 1975.

José Américo relatou que inicialmente seriam construídas 108 casas visando acomodar toda a população que se encontrava no Colégio Viçosa. Quanto às outras residências situadas na área urbana, condenadas por técnicos da prefeitura e onde os moradores ainda estavam residindo, o prefeito disse que estava elaborando um programa para “ajudar as pessoas” (ibid.). Em bairros como Vale do Sol e Santo

Antônio, que possuíam várias áreas desapropriadas, cogitava-se construir novos núcleos habitacionais e, posteriormente, transferir os necessitados para esses locais, proporcionando uma segurança maior.

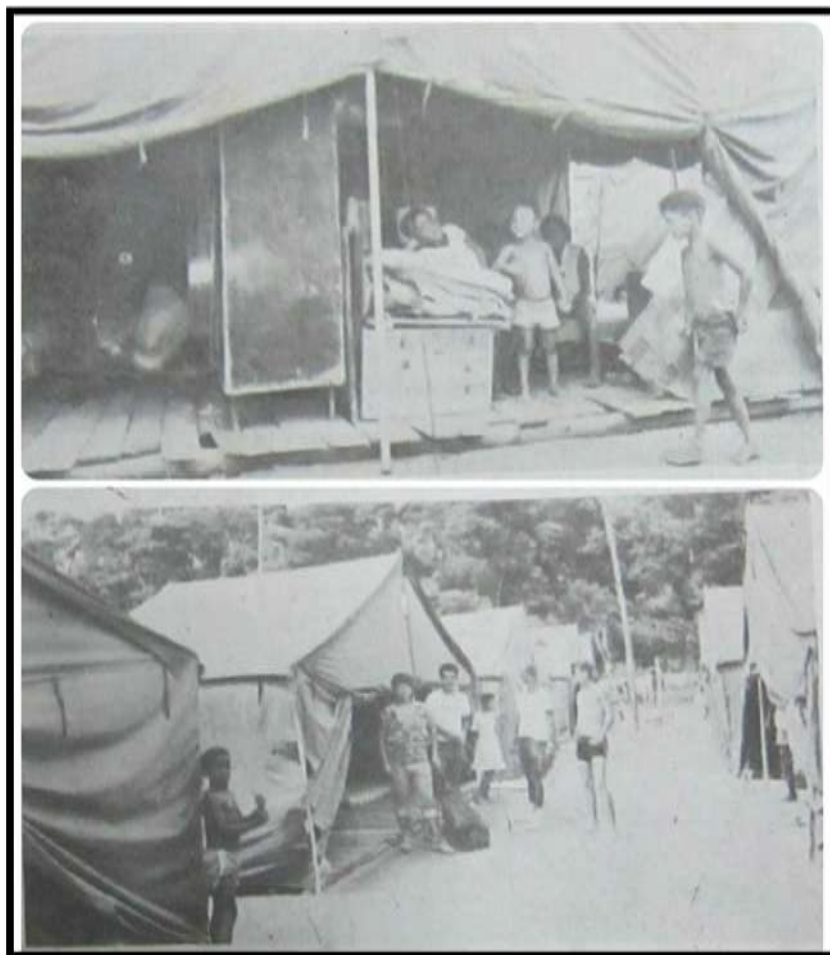


Figura 25. Bastante movimentados, os setores ainda eram assistidos pela Comissão do Trabalho. Fonte: Jornal Folha da Mata (1986).

Viu-se que várias propagandas e anúncios divulgados pela imprensa local foram direcionados a população pobre de Viçosa. No entanto, o que se observou foi uma crônica de pouca construção da casa popular, ficando muito mais na promessa a aquisição do lote e da casa. A maioria dos convênios celebrados entre a Prefeitura e a COHAVI não saiu do papel, com exceção do caso da Vila Operária no Alto das Amoras, onde se instalou o conjunto habitacional alvo do próximo capítulo. Neste também se verá a construção de casas para os desabrigados da enchente de 1986 em Nova Viçosa e como este evento pluvial serviu de pretexto para a elaboração de um Programa Habitacional com recursos do Fundo Rotativo da Habitação. Importante

lembrar que neste bairro apenas uma rua foi destinada a construção de casas populares, diferente de Amoras onde a proporção da área ocupada por habitações financiada pelo BNH foi maior. Quando se resolveu desapropriar as glebas de Nova Viçosa para direcionar aos desabrigados, este bairro já tinha oito anos de fundação.

O Estado, as demais lideranças locais e o setor imobiliário, através da política habitacional, impulsionaram a ideologia da casa própria, com a ilusão de que esta resolveria os problemas da sobrevivência. A casa própria parecia ser a garantia de condições de vida no lugar de moradia, porém o acesso a ela estava atrelado ao mercado. A habitação foi transformada em propriedade e não em bem comum, ou seja, não pode ser apropriada por todos (vitória do valor de troca sobre o valor de uso). A ideologia da casa própria em Viçosa ocultou a propriedade capitalista do espaço, suas contradições e conflitos, e transformou a política pública de produção de habitação em política de planejamento urbano.

O “sonho da casa própria” foi manipulado, de maneira estratégica, pelas ações públicas e privadas buscando garantir a força de trabalho abundante e barata a ser empregada no sistema produtivo (a exemplo da construção civil). A promoção da casa própria na escala local funcionou como elo de conciliação de classes entre capital e trabalho, já que beneficiaria ambos. Na aliança pela casa própria forjou-se um consenso entre a necessária lucratividade dos capitais, os ganhos eleitorais dos políticos, a venda de terras valorizadas pelos proprietários e o benefício social dos poucos atendidos pelo programa habitacional.

O terceiro capítulo mergulha na realidade mais empírica da pesquisa, buscando explicitar os espaços da cidade onde foram implantados os programas habitacionais (Amoras, Acamari, centro da cidade e Nova Viçosa), analisar as condições infraestruturais e sociais de tais espaços e desvendar o processo de instalação e permanência dos moradores nas áreas. Também serão avaliados os planos e programas de habitação que se consolidaram na cidade, os diálogos e processos que se projetaram no espaço, as políticas públicas adotadas e o que, para além do discurso, de fato foi concretizado na prática.

CAPÍTULO 3. AS ENCRUZILHADAS DA POLÍTICA HABITACIONAL: OS PROJETOS DE HABITAÇÃO EM VIÇOSA

3.1 “O PROJETAÇO”: a construção no Alto das Amoras

A Cooperativa Habitacional de Viçosa (COHAVI) foi criada em 1973 na gestão do prefeito Antônio Chequer. É importante frisar que antes da criação da COHAVI existia a Cooperativa Habitacional da Universidade Rural de Minas Gerais criada em 1966 com o intuito de resolver o problema de moradia do seu corpo de associados (funcionários)¹. Além desta, havia a Cooperativa Operária do Vale do Piranga – fundada em 1970 e cuja sede se localizava na cidade de Ponte Nova (MG). Pode-se dizer através de estudos realizados por Chrysostomo e Coelho (2013) e Coelho (2012; 2013) que antes destas três cooperativas houve pouca incidência de programas habitacionais na cidade.

Antes da existência da COHAVI, Viçosa seria contemplada em 1970 com a construção de 50 unidades habitacionais através da associação dos viçosenses, a Cooperativa Habitacional Operária do Vale do Piranga, cuja sede se localiza em Ponte Nova. A construção das unidades financiadas seria uma iniciativa do sindicato dos Bancários financiada pelo INOCOOP, BNH e Ministério do Interior. As casas seriam construídas no bairro de Ramos² – que foi denominado de Vila Centenária – uma vez que a proposta de venda apresentada pelo proprietário do terreno já havia sido aceita pela Cooperativa e enviada ao BNH. O custo dos terrenos seriam de NCr\$ 132.600,00 (FÔLHA DE VIÇOSA, 1970).

Na proposta, as unidades habitacionais seriam “[...] de 3 tipos e constarão de quartos, copa, cozinha, banheiro e dependências, variando apenas no tamanho e número dos quartos” (FÔLHA DE VIÇOSA, 1970, p. 4). O prazo para pagamento englobaria de 10 a 13 anos, sendo que o valor mensal das prestações poderia variar entre NCr\$ 108,00 e NCr\$ 126,00. Entretanto, a compra do terreno não foi efetuada porque as partes não chegaram a um acordo e outra área teve que ser escolhida.

¹Apesar de não ser alvo de nossas análises, é importante assinalar que em Ponte Nova existia também a Cooperativa Habitacional dos Funcionários Públicos, associada à Associação dos Servidores Públicos de Minas Gerais (ASPEMG).

²Atualmente este é um bairro de classe alta, mas na década de 1970 ainda era considerado um bairro de classe média.

Em matéria publicada um ano depois da comentada acima, o diretor do INOCOOP, o presidente e o secretário da Cooperativa Habitacional Operária do Vale do Piranga, estiveram em Viçosa para uma reunião visando esclarecer a situação da compra do terreno. Segundo o redator do jornal, elegeu-se outra área e dentro de, no máximo, quinze dias a compra do terreno seria efetuada e iniciadas as construções (FÔLHA DE VIÇOSA, 1971). Depois desta reportagem, contudo, não houve mais nenhuma publicação a respeito, sabemos somente que nada foi construído. Portanto, a parceria de Viçosa com a Cooperativa Operária Vale do Piranga parece não ter tido êxito.

Somente no dia primeiro de maio de 1973 uma nova matéria traz à tona a questão da habitação (dois anos sem tocar no assunto). Visando concretizar o loteamento “Cidade Nova” (destinado à construção de casas populares), a Prefeitura Municipal de Viçosa (PMV) e a UFV teriam efetuado uma transação comercial. Fruto de um jogo de interesses de ambas as instituições, a possível troca de terrenos teria sido entre um terreno da PMV próximo à represa da Universidade por um terreno da UFV nas proximidades do Tiro de Guerra. Esta operação ficou conhecida nos jornais locais como “Projetação” e só se concretizou de fato em 1975.

A permuta de terrenos começou quando o Prof. Erly Dias Brandão ainda era reitor. Após a sua sucessão, Antônio Chequer continuou a barganhar com Antônio Fagundes de Souza. A troca não se concretizou, e o prefeito, na busca de uma solução, escolheu para a concretização do “Projetação” o bairro denominado Alto do Amoras. A origem deste nome está relacionada com a existência de grande matagal com vários pés de amora no local (FÔLHA DE VIÇOSA, 1974).

A respeito desse bairro, foi publicada uma reportagem intitulada “Casas Populares”. Nela foi divulgado que a construção das casas estava dependendo de contato a ser firmado entre o prefeito Antônio Chequer e o então diretor da COHAVI, Carlos Dias da Costa, com as autoridades estaduais e federais. Duzentos e vinte pessoas já havia se inscrito, habilitando-se a aquisição de um lote e, futuramente, a uma casa no Bairro Operário (Alto do Amoras). Se fossem vendidos a particulares, com intenções lucrativas, os lotes teriam seu preço oscilando entre Cr\$ 4.000,00 e Cr\$ 5.000,00, mas como a Cooperativa representava a “força viva do trabalho e amor ao operário viçosense”, os estaria distribuindo por Cr\$ 350,00, Cr\$ 400,00 e Cr\$ 450,00 (ibid., s/p). A COHAVI convocou seus associados para uma reunião em março de 1975, na qual informou o esquema de distribuição de lotes. Segundo o diretor da Cooperativa,

[...] os preços de alguns lotes deverão ainda ser abaixados, de acordo com seu desnível. Os lotes, cujos preços serão diminuídos deverão ser um pouco maiores e julgamos que faremos assim justiça para com as pessoas que os receberem no sorteio, ficando a igualdade estabelecida pela diferença de preço e tamanho do lote com as pessoas que receberem os considerados melhores (FÔLHA DE VIÇOSA, 1975, s/p).

O “Projetaço” foi assim regulamentado pelo Projeto de Lei nº 20/75 que dispunha sobre a aprovação do loteamento. Nele constava: “fica aprovado o loteamento [...] localizado à esquerda da antiga estrada que liga Viçosa-Ponte Nova (Alto do Amoras) de propriedade da Cooperativa Habitacional de Viçosa, Vila Operária” (CÂMARA MUNICIPAL DE VIÇOSA, 1975, s/p). Buscando demarcar os limites desta Vila, foi instituído o Projeto de Lei nº 38/75 que delimitava a “[...] Rua do Contorno, aquela que contorna o loteamento de propriedade da Cooperativa Habitacional” (ibid.), como se pode ver na Figura 26.

Acredita-se que a utilização do termo vila em Viçosa tenha sido inspirado na experiência brasileira. Bonduki (1999) assinala que, num primeiro momento, as possibilidades apresentadas à população migrante e aos trabalhadores que afluíam para as grandes cidades foram os cortiços. Posteriormente, a necessidade de medidas por parte do Estado, no sentido de solucionar os problemas de saúde pública, levou à criação das vilas. Até nos anos 1930, sob a denominação de “vilas operárias”, eram reunidas no país uma diversidade de situações: conjuntos construídos por empresas imobiliárias para aluguel ou venda a proletários urbanos por empresas ferroviárias para seus funcionários, por indústrias e usinas para seus operários e pelo Estado.

Em Viçosa, entendia-se como Vila Operária o conjunto residencial construído pela Construtora e Incorporadora Chequer Ltda., colocado à venda e, em alguns casos, a doação destinada aos proletários urbanos da cidade. O conjunto no Alto das Amoras se caracterizou por unidades habitacionais horizontais de pequenas moradias unifamiliares.

É esclarecedor recordar que o bairro Amoras fazia parte de um antigo distrito de Viçosa, tendo sido criado dois anos após a federalização da Universidade, ocorrida em 1969. Anteriormente, em parte da área que constitui o bairro, havia uma colônia agrícola de imigrantes estrangeiros de origem alemã, espanhola e nipônica, denominada Vaz de Melo. Nela realizava-se o plantio selecionando de cereais, tendo o milho como o principal produto (IBGE, 1959). Segundo dados do Cadastro de Imóveis de Viçosa (1971), a colônia agrícola tinha cerca de 154.880 m².

Em 1971 começou a ocupação em Amoras, no ano de 1973 foi criada a Vila Operária (ligada a COHAVI) e em 1975 ocorreu a regulamentação do bairro através da Lei nº 125, pelo então prefeito Antônio Chequer. Por meio do Projeto de Lei nº 20/75 o bairro foi renomeado, passando a se chamar Arduíno Bolívar (CÂMARA MUNICIPAL, 1975). O antigo nome atribuído ao bairro, segundo relatos do presidente da Associação de Moradores, referenciava as várias amoreiras que marcavam a paisagem do local (ANTUNES, 2006). A mudança de nome foi uma homenagem prestada por Chequer a um amigo professor da UFV, Arduíno Bolívar. Contudo, os moradores do bairro, por uma questão de identidade, continuam o chamando de Amoras.

De acordo com as informações constantes no Cartório de Registro de Imóveis, o antigo proprietário da Fazenda Colônia Vaz de Melo era Sebastião Maria da Cruz, que através de espólio deixou sua propriedade em 1979 para alguns herdeiros. O parcelamento das terras através de agentes imobiliários desenrolou-se nos anos 1980, quando os herdeiros venderam parte de suas propriedades para a Empresa Imobiliária Barra Limpa, que foi uma das primeiras empresas da região, adquirindo de um dos herdeiros uma área de 15.600 m² (CADASTRO DE IMÓVEIS DE VIÇOSA, 1979).

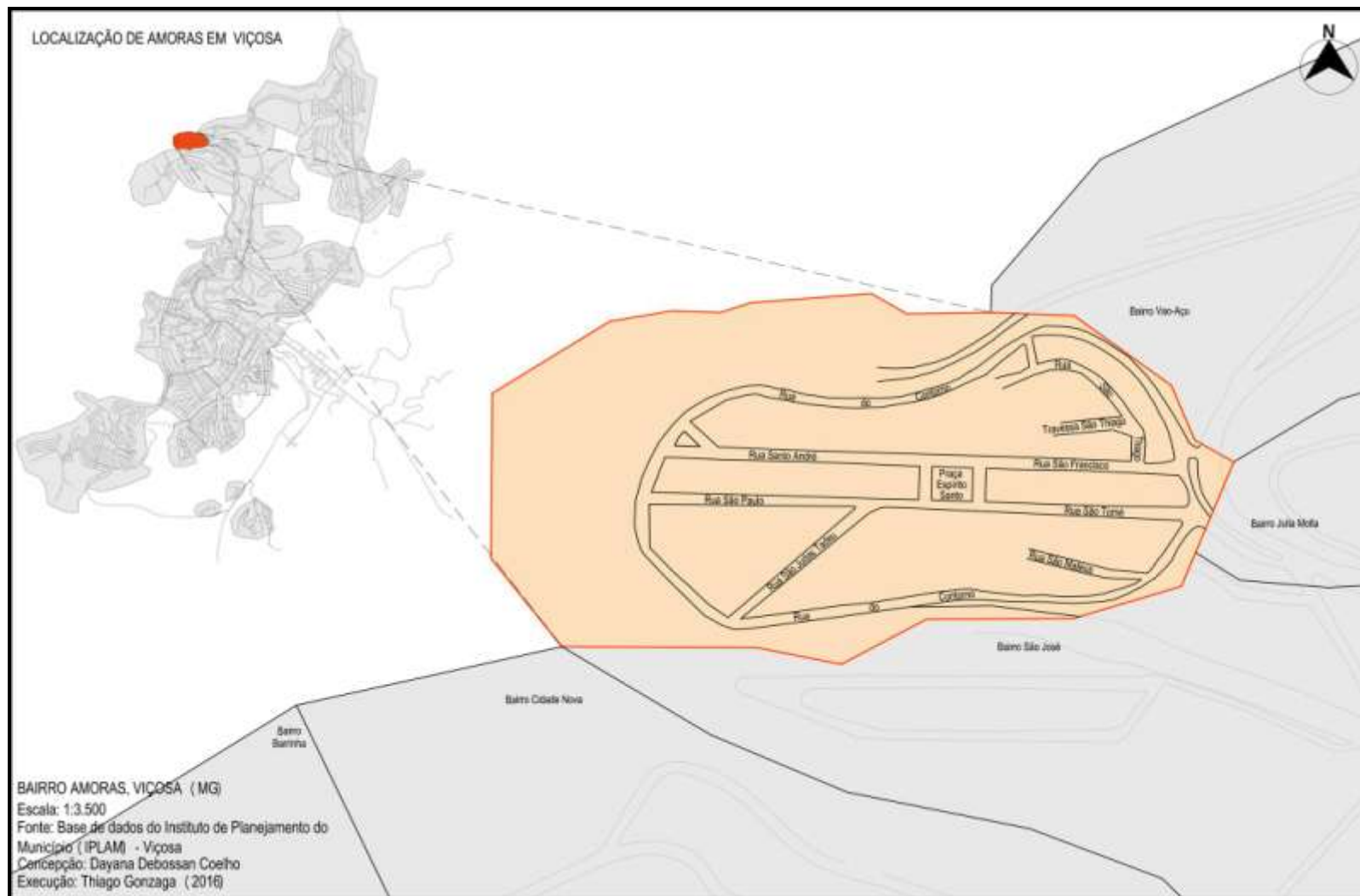


Figura 26. Localização do bairro Amorás, Viçosa (MG).

Ao analisar o surgimento do bairro Amoras, Chrysostomo e Coelho (2015) mostram que o processo de apropriação destes terrenos, realizado por iniciativa pública e privada, se intensificou nos anos seguintes quando os terrenos foram vendidos para Elias Chequer & Cia Ltda., Empresa Imobiliária Barra Limpa, Prefeitura Municipal de Viçosa e agentes particulares (Quadro 5). É sobretudo na década de 1980 que o regime de uso desta propriedade é convertido de rural para urbano.

Quadro 5. Transmissão de propriedade do bairro Amoras

Ano	Transmitente	Adquirente	Área (ha)	Matrícula ou Registro	Valor (Cr\$)
1971	Particular	Particular	15,49	2.015	3.697,60
1979	Particular	Particular	2,58	5644	42.219,49
1980	Particulares	Particular	102.14,34	5644	928.438,98
1981	Particulares	Particulares e Empresa Imobiliária Barra Limpa	25.814,86	5644	908.719,00
1982	Particular	Particulares e Elias Chequer & Cia Ltda.	25.815,64	5644	1.192.219,49
1983	Particular (es) e Empresa Imobiliária Barra Limpa	Empresa Imobiliária Barra Limpa e Particular	5.600,05	5644	3.050.000,00
1984	Particular (es) Empresa Imobiliária Barra Limpa	Particular (es)	260.818,97	5644	21.732.719,50
1985	Particular (es) Empresa Imobiliária Barra Limpa	Particular (es) e Município de Viçosa	97.801.682,00	5644	61.844.633,00
1986	Particular (es)	Particular (es)	0,41	5644	5.618.600
Total			98.119.750		95.321.247,06

Fonte: Adaptado de Chrysostomo e Coelho (2015).

Observa-se que no período correspondente a menos de oito anos houve uma elevada valorização dos terrenos em Amoras, ou seja, se no ano de 1971, um hectare da propriedade original foi vendido pelo valor de Cr\$ 238,86, em 1979, o mesmo hectare valia Cr\$ 16.364,14. Há que se ressaltar a diminuição do valor da moeda em função da inflação que acometeu o Brasil no final da década de 1970. Ao revelar o nome dos principais agentes, o quadro sinaliza que os lucros obtidos nas operações de compra e

venda foram absorvidos pelos setores imobiliários. Os terrenos particulares adquiridos pelas empresas foram vendidos e alguns de propriedade pública, doados (ibid.).

Em 1974 a COHAVI anunciou que a construção e a urbanização da Vila Operária seriam realizadas por uma empresa particular. Parte dos terrenos no Alto das Amoras destinados aos associados da Cooperativa foi comprada por Elias Chequer & Cia Ltda. (cujo dono era irmão de Antônio Chequer). A empresa responsável pela demarcação e venda dos lotes foi a Construtora e Incorporadora Chequer Ltda. É importante destacar o fato de um representante do grupo empresarial ter assumido cargos do executivo, neste momento Antônio Chequer ocupava o cargo de prefeito.

Sua estratégia empresarial foi responsável pela construção de um mito que vigora até os dias atuais: ter sido o prefeito a se preocupar com o problema de habitação na cidade e, em especial, por ter sido um dos poucos a prover moradias para os grupos populares, distribuindo lotes a preços irrisórios e doando lotes nos bairros da periferia de Amoras e Nova Viçosa.

A maioria dos lotes em Amoras foi comprada, sendo os demais doados, alugados e adquiridos de outras formas (casos de herança e troca de lotes)¹, conforme pesquisa efetuada por Coelho e Chrysostomo (2013)². Tal fato desmitifica, ao nível da amostra (Quadro 6), o mito acalentado por muitos de que Antônio Chequer teria doado grande número de terrenos neste bairro.

Quadro 6. Forma de aquisição dos lotes em Amoras

Forma de aquisição dos lotes	(%)
Alugado	6,0
Comprado	81,0
Doado	10,0
Outros	23,0
Total	100,00

Fonte: Adaptado de Coelho e Chrysostomo (2013).

¹O Projeto de Lei nº 34/75 autorizou o Poder Executivo a isentar durante cinco anos todos os proprietários do bairro Amoras, cujos lotes pertencessem a COHAVI (CÂMARA MUNICIPAL DE VIÇOSA, 1975). Autorizado pelo prefeito Antônio Chequer.

²Nesta pesquisa foram aplicadas entrevistas semi-estruturadas com os moradores mais antigos de Amoras. O tamanho da amostra foi definido pelo tamanho da população, sendo esta estabelecida pelo total de imóveis edificados no bairro. O número de imóveis edificados foi obtido junto ao Departamento de Cadastro e Tributos Imobiliários da Prefeitura de Viçosa localizada na Secretaria de Fazenda. Em Amoras este número correspondeu a 333, a partir disso, determinou-se o tamanho da amostra: 76,9; para fins de aproximação foram aplicadas 77 entrevistas.

A maior parte das operações imobiliárias que prevaleceram foram as vendas. Em entrevista no bairro, 60% dos entrevistados disseram que não tiveram dificuldades na aquisição dos terrenos; 37% alegaram dificuldades na sua aquisição e 3% não souberam responder. O número elevado de pessoas que não tiveram problemas para pagar o lote pode estar associado aos preços das terras e seu parcelamento (quatro, doze ou dezoito meses, existindo em cada caso um pequeno aumento). Quanto à forma de pagamento dos terrenos, 53,2% efetuou o pagamento à vista, 27,4% à prestação, 1,6% outros (negociações) e 17,7% não souberam responder. Este panorama revela que a forma predominante de pagamento foi à vista.

O preço dos terrenos foi o que mais impulsionou a ida de migrantes para o bairro. Este aspecto é referendado na análise de Valladares (1980) quando coloca que a periferia simboliza uma solução orçamentária, uma vez que, é uma das possibilidades mais viável economicamente para os grupos populares.

Nas operações de compra foram detectados dois agentes: um público e outro privado. O primeiro era representado por pessoas físicas, que repassaram os lotes que haviam adquiridos para terceiros; o segundo era representado pela Construtora e Incorporadora Chequer Ltda.

No processo de ocupação de Amoras detectou-se que a maioria dos migrantes (83%) chegou ao bairro acompanhada de suas famílias. Quando se mudaram, os migrantes contaram, em sua maioria, apenas com os seus próprios recursos, conforme Figura 27. Na categoria outros, dois agentes se destacaram: a Prefeitura Municipal de Porto Firme e ex-patrões que ajudaram na mudança dos migrantes.

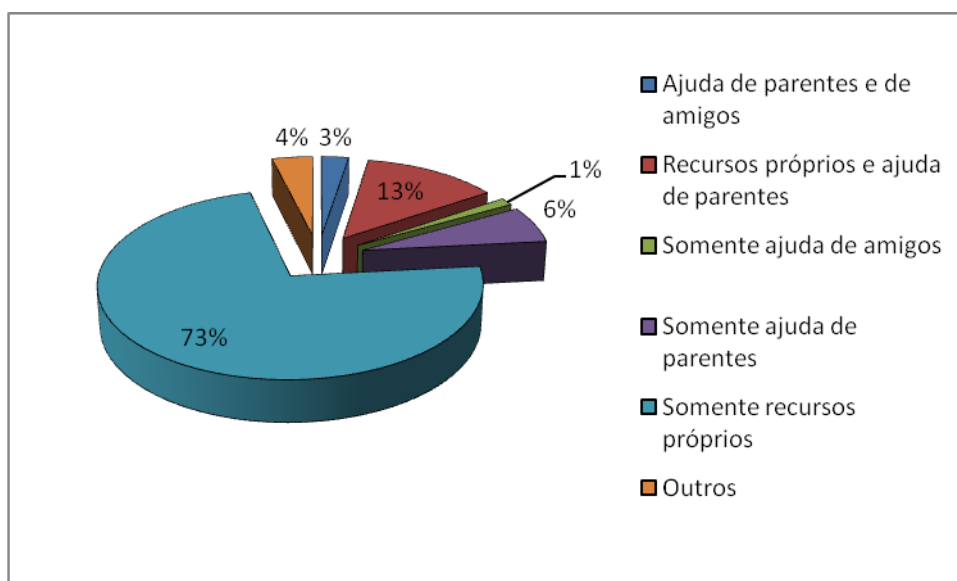


Figura 27. Tipos de auxílio recebidos. Fonte: Coelho e Chrysostomo (2013).

Constatou-se que a maior parte dos migrantes que se deslocaram para Amoras era oriunda da própria cidade de Viçosa e, em menor parte, das áreas rurais das pequenas cidades localizadas na sua microrregião (Quadro 7).

Quadro 7. Lugar de origem dos migrantes

Lugar de origem	(%)
Microrregião de Viçosa	25
Viçosa	56
Zona da Mata	4
Outros	15
Total	100,00

Fonte: Coelho e Chrysostomo (2013).

Identificou-se que os bairros de origem dos migrantes foram: Barrinha, Betânia, Bom Jesus, Centro, Sagrada Família, Santa Clara, Santo Antônio, São José do Laranjal, Nova Era, Vale do Sol e Violeira. No caso dos migrantes oriundos do centro da cidade pode-se inferir que parte deles foi expulsa por meio da Lei 609 e pela própria especulação imobiliária, se destinando ao bairro Amoras. Viu-se no capítulo anterior que após a federalização da universidade, uma das providências tomadas para rechaçar a favelização que crescia na área central foi a compra de terrenos periféricos, situados na zona rural da cidade, como aconteceu com a Fazenda Colônia Vaz de Melo.

Dos municípios localizados no entorno aparecem: Araponga, Canãa, Cipotânea, Paula Cândido, Porto Firme, São Miguel do Anta e Teixeiras. Quanto aos da Zona da Mata, Ponte Nova se destaca. Na categoria outros, identificamos cidades como: Belo Horizonte (MG), Guaraciaba (MG), Rio de Janeiro (RJ), São Paulo (SP) e áreas rurais das pequenas cidades localizadas na região.

Os motivos revelados pelos migrantes em relação aos seus deslocamentos em direção a Amoras indicam o empobrecimento do campo, a falta de emprego, a dificuldade de acesso a terra e, em menor parte, os motivos pessoais. Dentre os motivos pessoais apareceram: busca por um lugar mais sossegado, casamento, conflitos familiares, divórcio, possibilidade de ficar perto da família e amigos, sair da casa dos pais, solidão na roça, pagamento de dívidas, possibilidade de trabalho e viuvez.

As principais razões expressas pelos migrantes que vieram de cidades grandes foram morar em uma cidade mais tranquila e, conseqüentemente, menos violenta. O argumento básico dos migrantes de cidades pequenas e de suas áreas rurais foi morar numa cidade com mais infraestrutura hospitalar, educacional e empregatícia.

Segundo Santos (2014), as migrações brasileiras são verdadeiras migrações forçadas, promovidas pelo fato de que o jogo de mercado não encontra qualquer contrapeso nos direitos dos cidadãos. São, continuamente, também migrações vinculadas ao consumo e a inacessibilidade a bens e serviços essenciais. Verificou-se que as expectativas dos migrantes ao mudar de lugar para Amoras se vinculavam ao desejo de sair do aluguel, ao sonho de adquirir a casa própria, as melhorias na qualidade de vida (educação, saúde, lazer), ao anseio de conseguir emprego com carteira assinada, ao acesso a serviços urbanos, à luta pela sobrevivência e a esperança de ser feliz.

Ao chegar a Amoras as condições infraestruturais encontradas no loteamento foram as mais diversas. Os entrevistados relataram que o lugar era uma antiga fazenda, marcada por uma paisagem de exuberantes pés de amoras. Após os anos iniciais, surgiram timidamente as primeiras casas. Não existia estrada, apenas a demarcação, as pessoas transitavam em trilhos. Alguns migrantes disseram que o lugar parecia muito com a área rural, pois não havia infraestrutura (água encanada, calçamento, iluminação pública e rede de esgoto). Os responsáveis pela abertura das primeiras ruas foram os próprios moradores. A maior preocupação de Antônio Chequer era vender os lotes e, por isso, não foi feita nenhuma obra na área.

Os migrantes que se destinaram a Amoras tiveram seus direitos mutilados, pois passaram a depender da “boa vontade” do loteador, Antônio Chequer, para instalar os

serviços básicos garantidos em lei³. O discurso da COHAVI não convergiu para as reais condições infraestruturais encontradas no bairro pelos migrantes. Portanto, o sonho da casa própria (acalentado durante uma vida), mesmo que essa não se apresentasse com as condições mínimas de habitabilidade, foi resultado do esforço do migrante para estar efetivamente inserido, mesmo que precariamente, no meio urbano.

Este conjunto habitacional, financiado pelo Estado e destinado aos grupos populares, foi construído em descontinuidade com o tecido urbano, em área sem infraestrutura e equipamentos de consumo coletivo. Contraditoriamente, assim, os conjuntos construídos para os trabalhadores acentuaram a desigualdade socioespacial na cidade.

Diante da situação enfrentada pelos moradores ao chegar a Amoras, ainda houve casos em que os lotes doados ou vendidos pela COHAVI foram entregues sem que a casa estivesse edificada, ficando a construção a cargo dos moradores. No que diz respeito à construção das moradias, a maioria dos entrevistados disse que utilizaram recursos próprios (55%). Os que contaram somente com a ajuda de outros recursos representaram 12%, sendo este auxílio promovido pela Conferência São Vicente de Paula. Houve um caso isolado em que o ex-patrão pagou o terreno do empregado e descontava no seu salário e em suas férias.

Dentre os auxílios utilizados na construção das casas, os moradores que recorreram a empréstimos (7%) o fizeram através de bancos, familiares e amigos. Os mutirões (somente 3%) e os associados a outras formas de ajuda (mutirão, empréstimo e recursos próprios 4%) estiveram vinculados a levantamentos de paredes e construções de lajes (Figura 28).

³O Código de Obras do Município, Lei n. 280/1956 vigorou até 1979 quando foi instituído a Lei Municipal de Parcelamento do Solo - Lei n. 312/79. Ambos dispunham sobre o parcelamento do solo e as obrigações do loteador - instauração de serviços básicos, arborização etc. (DIAS et. al., 2011).

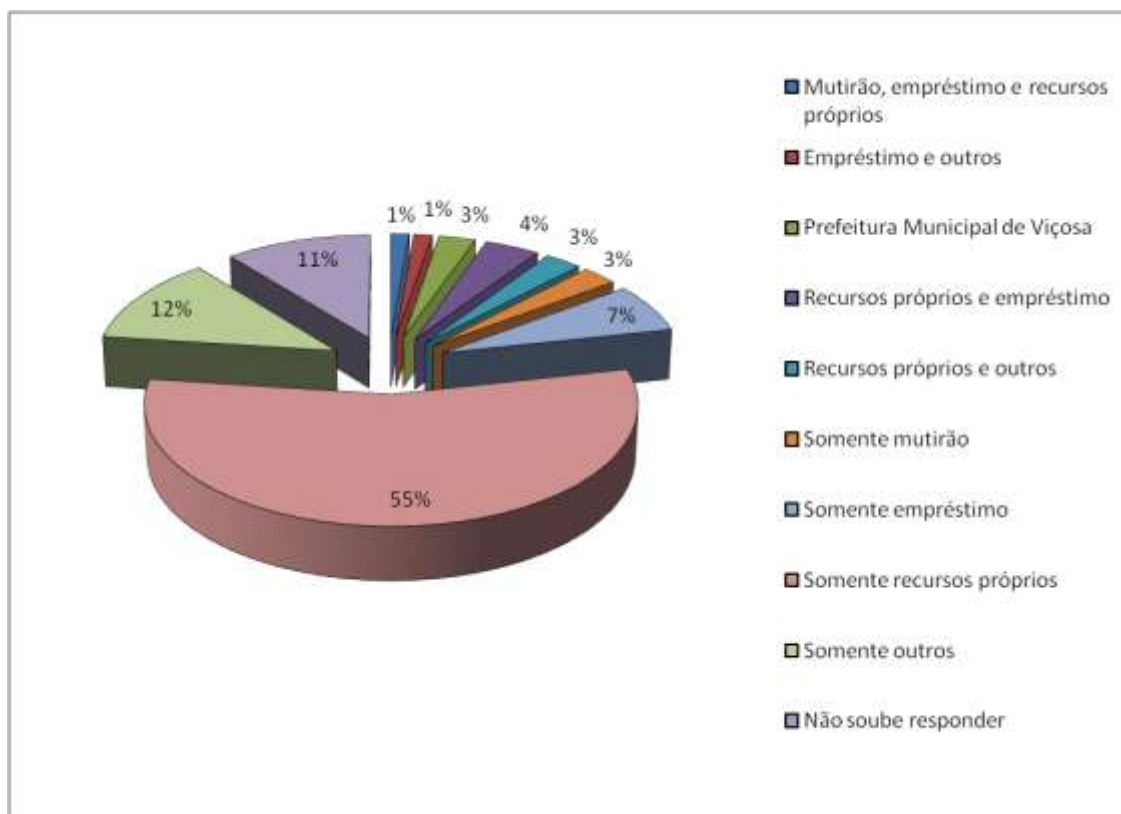


Figura 28. Tipos de auxílio utilizados na construção das casas. Fonte: Coelho e Chrysostomo (2013).

Quanto ao tipo de recurso próprio utilizado para a construção das casas, detectou-se: salário, poupança e outros rendimentos (Figura 29). A categoria somente salário foi a que mais se destacou (47%), seguida da de salário e poupança (10%). Na classe salário e outros rendimentos (8%), destacaram-se nos rendimentos a venda de terrenos adquiridos sob a forma de herança, venda de propriedade na cidade de origem, dinheiro do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), venda de carro e venda de tijolos feitos em olaria. Uma parcela significativa (22%) não soube responder qual tipo de recurso empregou na construção de suas casas.

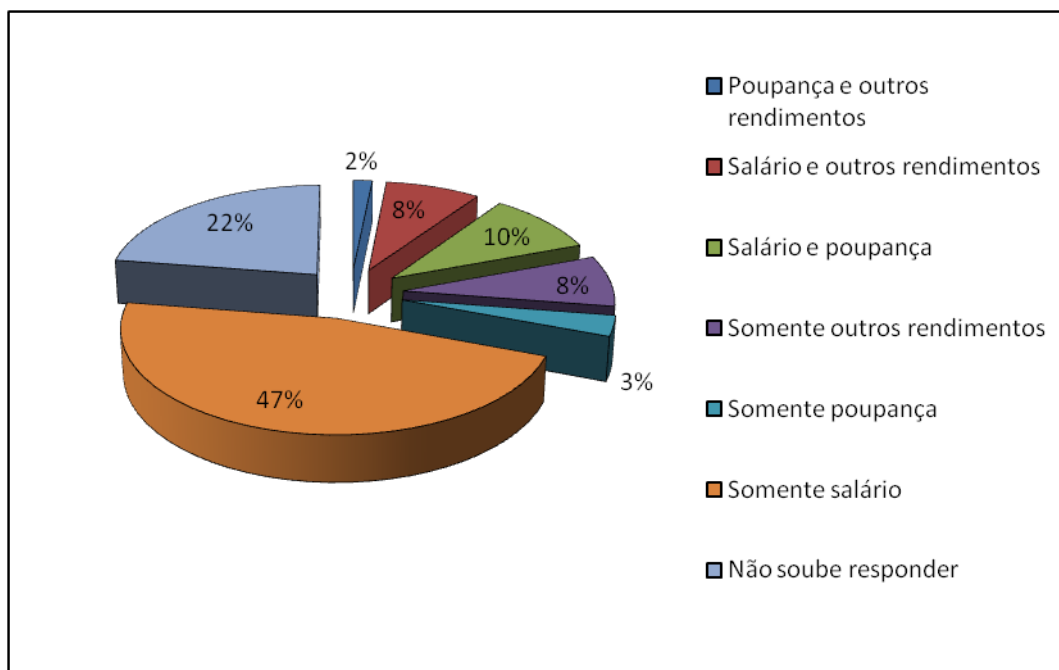


Figura 29. Tipos de recursos próprios utilizados pelos moradores na construção de casas.
Fonte: Coelho e Chrysostomo (2013).

Os lotes doados representavam 10% do total. Chequer utilizou as doações feitas para obter ganhos eleitorais, além dos terrenos ajudou com materiais de construção (areia, cimento, janela, ferragem e tijolo) a conhecida troca de favores. Segundo Santos, (2014) o clientelismo é um movimento que confunde o ato de votar com a afinidade pessoal diretamente criada por motivos de gratidão ou interesse. O clientelismo seria o elemento da não cidadania, uma vez que, adultera a orientação eleitoral, distanciando o indivíduo da meta da consciência possível e afastando a sociedade da possibilidade de uma autêntica representação. O próprio título de eleitor aparece como um arremedo da cidadania e votar passa a ser um ato de consumo (consumo do título de eleitor) e não um direito de escolha de um futuro para o país.

A política habitacional em Viçosa foi conduzida pela aliança de interesses políticos clientelistas dos setores de capital de promoção imobiliária com o de construção. Proprietários de terra, setores do capital financeiro imobiliário, bem como a classe média, foram beneficiados. Distribuindo lotes do conjunto habitacional popular Alto das Amoras através de doações como se fossem presentes pessoais, o político Antônio Chequer se elegeu continuamente e trocou favores com seus financiadores de campanha. Portanto, em Viçosa a esfera do público e do privado se confundiu de forma intolerável, em detrimento do indivíduo e do cidadão.

Esta prática clientelista, contudo foi escamoteada pela imprensa local. Os jornais e as associações civis, religiosa e militar iniciaram uma campanha em prol de Antônio Chequer, na qual a imagem de protetor dos pobres foi ressaltada. Aproveitando-se do seu prestígio político, Chequer utilizou as doações para aumentar a sua popularidade.

Mas não foi somente Antônio Chequer quem doou terrenos no bairro, identificou-se que outros atores também se destacaram: Associação São Vicente de Paula, o ex-prefeito José Américo Garcia e a Prefeitura Municipal de Viçosa. Contudo, a mídia impressa lançou luz apenas sobre o personagem Chequer, omitindo a participação de outros atores sociais. Também se ocultou o local das doações dos lotes, em geral, próximos a brejos e de pouca acessibilidade, ou seja, terras que possuíam valor imobiliário reduzido.

A ocupação do bairro Amoras caracterizou-se pelo emprego de duas estratégias: uma baseada na própria dinâmica do mercado imobiliário e que se legitimou pela captura da renda fundiária obtida pelos lucros com a venda dos terrenos, destacando-se neste movimento a família Chequer; e outra no arranjo político que se constituiu através das doações de terrenos (CHRYSOSTOMO e COELHO, 2015).

Morar na periferia é, na maioria das cidades brasileiras, o destino dos pobres que ficam condenados a não dispor de serviços sociais ou a utilizá-los precariamente (SANTOS, 2014). O acesso à moradia não garante necessariamente o acesso à cidade e a inclusão social. Numa perspectiva que concebe o problema da moradia integrado à questão do direito à cidade, é factível perceber que as reivindicações vinculadas à habitação aparecem sob alguns matizes: solução para os problemas infraestruturais (saneamento, asfaltamento, transporte público); questionamento das obras de urbanização em áreas periféricas e favelas (onde os trabalhadores são cada vez mais marginalizados dos benefícios da urbanização); moradia digna em que os pobres tenham voz etc. As lutas por habitação não se restringem a ter uma casa, são lutas pela possibilidade de se viver na cidade de forma digna.

De acordo com Harvey (2014), o direito à cidade é mais coletivo que individual, já que reinventar a cidade depende do exercício de um poder coletivo sobre o processo de urbanização. É muito mais que um direito de acesso individual ou grupal aos recursos que a cidade contém: é um direito de mudar e reinventar a cidade de acordo com os profundos desejos de seus moradores. É necessário batalhar pelo seu sentido igualitarista, de uma cidade para todos na qual os trabalhadores possam ter poder de

decisão sobre como ela será feita e refeita. Assim, o direito à cidade, referir-se-ia ao acesso irrestrito dos seres humanos aos aspectos fundantes da cidade e do urbano.

As lutas sociais e políticas devem buscar garantir, não só acesso à moradia, mas o direito à cidade. Este emerge como um rol capaz de unificar os distintos movimentos sociais que lutam pelo direito à saúde, educação, moradia e por mais democracia. Quando se profere cada uma dessas pautas, pode-se falar de uma cidade que possa ser usufruída por todos. Entretanto, em Viçosa as construtoras, as imobiliárias e os políticos ao apreciar o direito à cidade, a queriam somente para si (cada um tinha um modo distinto de determinar o valor de uso e o valor de troca do urbano).

No próximo bloco ver-se-á um dos espaços relegados pelo Estado e pelo próprio loteador que não instaurou os equipamentos urbanos. Abarcar-se-ão as questões infraestruturais do conjunto Vila Operária, as esperas vivenciadas pelos moradores até que os serviços básicos fossem implantados e as estratégias para driblar os problemas encontrados.

3.1.1 Trajetórias de uma luta

A periferia de Amoras, onde se consolidou o conjunto habitacional Vila Operária, se cristalizou como uma alternativa para os grupos populares, impedidos de se fixar nas áreas melhor servidas de recursos urbanísticos. Viu-se que o loteamento no Alto das Amoras foi aberto em antiga área rural e fracionado em lotes pequenos, carentes de infraestrutura e distante da área central (geradoras de empregos e dos recursos urbanísticos). O valor das prestações foi determinado a partir de uma estimativa da capacidade de pagamento dos compradores, no caso, os operários viçosenses, os quais, devido seus baixos rendimentos, se viram obrigados a morar neste bairro carente de quaisquer serviços.

Com uma promessa de casa própria idealizada pela COHAVI, os migrantes, ao chegar em Amoras, se depararam com uma paisagem diferente daquela imaginada por eles. Explica-se: os migrantes esperavam encontrar um bairro popular e com infraestrutura, entretanto, o que existia era um local onde a paisagem rural era marcada, ainda, pela existência de cultivos da antiga Fazenda Colônia Vaz de Melo.

É importante frisar que a Construtora e Incorporadora Chequer (responsável pelo loteamento), ao anunciar a venda dos terrenos, afirmou que era a única empresa que

entregava lotes com luz, água, calçamento e esgoto (FÔLHA DE VIÇOSA, 1976). Contudo, em Amoras a alocação de infraestrutura não ocorreu de fato, os migrantes foram atraídos por uma falsa promessa de casa própria.

Os problemas urbanos intensificaram-se na cidade a partir da década de 1970. Semelhante a outros municípios, Viçosa enfrentou um crescimento urbano e demográfico associado ao aceleração das migrações campo-cidade. Em consequência da concentração de renda, os grupos populares passaram a ocupar áreas periféricas, as quais não ofereciam, em sua maioria, serviços básicos, como foi o caso de Amoras.

A infraestrutura existente no bairro foi fruto de longa e árdua luta dos seus moradores junto ao poder público. Foram eles que se organizaram para conseguir saneamento básico, iluminação pública, transportes, escolas, creches, posto de saúde etc., o que demonstra um processo de reconhecimento do direito a ter direitos. A obtenção da casa no conjunto habitacional tratava-se da realização de um sonho, justamente por isso, os migrantes suportaram as dificuldades infraestruturais encontradas na Vila Operária.

Como se viu, o processo de ocupação do bairro começou em 1971. Em 1973 foi criada a Vila Operária e somente em 1975 ocorreu à regulamentação de Amoras. Nos primeiros anos não havia infraestrutura legal capaz de absorver os novos moradores. Faltavam vias de acesso e as existentes não possuíam pavimentação. Não estavam instalados os serviços de energia elétrica, água tratada e esgoto. O bairro também não era atendido por transporte coletivo e não contava com coleta de lixo.

Kowarick (1993, p. 62), ao conceituar a espoliação urbana, diz que ela “[...] é um somatório de extorsões que se operam através da inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivo, apresentados como socialmente necessários em relação aos níveis de subsistência”. Na Vila Operária os moradores estavam espoliados do seu direito à moradia digna.

Os migrantes, a partir de suas experiências, encontraram meios de amenizar as adversidades vividas no novo espaço, que aos poucos foi tornando-se lugar de referência de sua história. Enquanto a infraestrutura não chegava, os moradores desenvolveram estratégias para minimizar os problemas que assolavam o conjunto residencial e, particularmente, suas vidas. Eles contornavam as dificuldades através de inúmeras maneiras, utilizavam lamparina, velas, lampião e ferro a brasa, enquanto o fornecimento de luz elétrica não existia no bairro; para resolver o problema do lixo o mesmo era queimado, estocado nos lotes vagos, enterrado ou jogado na capoeira; para

remediar a questão do esgoto construíram fossas sépticas. A inexistência de transporte público fazia com que os deslocamentos até a cidade fossem feitos a pé, a cavalo ou de bicicleta.

Como não havia abastecimento de água em Amoras, seus moradores buscavam água de mina nos bairros próximos, como São José do Laranjal e Vau-Açu (cf. Figura 30). O percurso da residência do morador até a mina era difícil, pois além dos grandes deslocamentos e das estradas que dificultavam o trajeto, a água era utilizada para diversos fins (lavar roupa, lavar vasilhas, cozinhar, higiene pessoal etc.), aumentando o número de vezes do itinerário. Outra alternativa era recorrer à casa de amigos que já possuíam cisternas, atitude que demonstra a cooperação dos moradores dos bairros circunvizinhos em relação aos moradores de Amoras. Afinal, a vida em comunidade era embasada em uma rede de solidariedade.

Essas foram às estratégias dos moradores da Vila Operária para se integrarem à cidade (a um ambiente de “precária inserção”) e se tornarem os principais atores da periferia de Amoras. Os moradores, ao minimizarem seus problemas, foram, de certa maneira, também responsáveis pelas sociabilidades no bairro.

Os operários do conjunto passaram a se apropriar dos mesmos meios de comunicação, que até então enaltecia a construção do conjunto habitacional, para denunciar as dificuldades vividas. Segundo relatos deles no jornal *Integração*, até 1981 Amoras ainda não contava com nenhum tipo de calçamento nem rede de esgoto, a iluminação só existia nas ruas principais, São Paulo e do Contorno, onde apenas vinte casas eram beneficiadas com energia elétrica. Por isso, os residentes da Vila Operária estavam reivindicando das autoridades competentes:

[...] abertura e calçamento das ruas, expansão da rede elétrica, com colocação de 13 postes para beneficiar cerca de 36 novas residências, construção de redes de esgoto, construção de grupo escolar e melhoria nas vias de acesso cidade/bairro, cuja precariedade impede o serviço normal de lotação, principalmente nas épocas chuvosas causando grandes transtornos e prejuízos a população (JORNAL INTEGRAÇÃO, 1981, s/p).

Somente na década de 1980 é que uma linha de ônibus chegou ao bairro. Contudo, o caminho que ligava o mesmo ao centro (passando pelo bairro Nova Era, através de uma estrada de terra, ou pela Avenida Jacob Lopes de Castro pelo mesmo itinerário) ainda não possuía sequer um cascalho. Quando chovia o ônibus não realizava o trajeto, tendo os moradores que enfrentar a lama para chegar até o centro da cidade

(que dista aproximadamente 4,7 km de Amoras), onde estavam localizados os serviços básicos (escola, hospital, bancos etc.) e, às vezes, o local de trabalho. Outra dificuldade enfrentada dizia respeito às compras alimentícias, pois, além do bairro ainda não possuir estabelecimentos comerciais, os mercados da cidade não entregavam as compras no local por motivo de o mesmo não possuir calçamento.

Nos períodos chuvosos, restava aos residentes da Vila Operária carregar na bicicleta ou no ombro as suas sacolas por longas distâncias. É importante lembrar que durante toda a década de 1970 o bairro não foi atendido pelo transporte público, estima-se que diariamente os moradores percorriam cerca de 9,4 km, sem acrescentar o trajeto para buscar água nos bairros vizinhos.

O abastecimento de água encanada e os serviços de esgotos só foram realizados pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE) em junho de 1983. Apesar das casas possuírem fossas sanitárias, a rede de esgoto ainda não provia o bairro (Figura 30). No jornal *Integração* (1983, s/p) esta situação foi relatada: “[...] os detritos originados da pia de cozinha e tanques ainda escorrem em pequenas valetas, onde, à contragosto dos pais, as crianças procuram brincar, correndo o risco de contraírem diversos tipos de doenças”. A falta de saneamento básico e a inexistência de um serviço de coleta de lixo doméstico eram problemas enfrentados pelos moradores na década de 1980. Em função disso, eram comuns os casos de disenteria e verminoses, sobretudo, na população infantil.

Outro problema existente no bairro era a falta de escolas. Assim, enquanto não havia grupo escolar em Amoras, as crianças tinham que se deslocar quatro quilômetros diariamente até o bairro Nova Era para ter acesso ao ensino. Somente em 1984 (treze anos após o nascimento do bairro) é que a prefeitura, durante a gestão de José Américo Garcia (1983-1988), instala a Creche Comunitária Santa Terezinha. Tal creche foi construída em conjunto com a Associação São Vicente de Paula⁴, que angariou fundos junto aos formandos da Universidade Federal de Viçosa e à Loteria Mineira, cujo presidente era Antônio Chequer, para a instalação da creche no local.

⁴ Esta entidade desenvolvia diversos projetos no bairro. Em 1984, com o objetivo de prestar assistência alimentar às crianças carentes, a Conferência Vicentina montou um lactário. Além disso, frequentemente, esta organização doava cestas básicas para as famílias em situação de vulnerabilidade (FOLHA DA MATA, 1984).



Figura 30. Casa em Amoras sem rede de esgoto. Fonte: Jornal Integração (1983).

No ano de 1985 o jornal Folha da Mata divulgou as reivindicações dos moradores do bairro junto à administração municipal: instalação de telefone público, rede pluvial, posto de saúde, farmácia, abastecimento comercial, manutenção da principal via de acesso ao bairro, calçamento das ruas e realização de obras de saneamento básico. Além disso, também solicitaram o atendimento aos que ainda não possuíam esgoto sanitário em suas casas (cerca de quinhentas pessoas). Buscando atender ao pedido do ano anterior, em 1986 a Telecomunicações de Minas Gerais S.A (TELEMIG) inaugurou o primeiro telefone público em Amoras.

Com o elevado custo de vida na cidade em relação à zona rural, onde se praticava criações (de galinha, gado, porcos, carneiros) e agricultura que contribuía com a renda, os migrantes tiveram problemas financeiros. Enquanto não conseguiam emprego formal, os moradores faziam bicos para se sustentar. Alguns trabalhavam de costureira, faxineira, lavadeira, outros de jardineiro, lavrador, pedreiro e servente. Outras pessoas possuíam algum tipo de renda que auxiliava nas despesas: venda de terrenos nos lugares de origem, pensão de ex-marido (no caso de separação ou divórcio)

e ajuda de parentes. Todas estas ações revelam as estratégias de existência da população.

Os migrantes também apresentaram dificuldades de adaptação à nova realidade: uma cidade maior em relação às comunidades rurais em que originariamente viviam. Ir para Viçosa, mais especificamente para Amoras, significava deixar para trás uma cultura herdada para se confrontar com um outro gênero de vida. Eles experienciaram um processo de mudança e de adaptação que permitiu aos recém-chegados participarem como atores do seu novo quadro de vida e deste novo espaço periférico.

A tomada de consciência dos moradores sobre seu poder e participação no jogo político se traduziu na constituição da Sociedade Amigos do Bairro (associação de moradores) e de uma pauta política. Segundo Santos (1981), as populações que passam a se concentrar nos loteamentos populares têm poder de barganha política, como são muitos, podem eleger vereadores e prefeitos. Reivindicam em troca benefícios sob a forma de bens de consumo coletivo: extensão de linhas de ônibus para o local; asfaltamento e iluminação pública de vias principais; abastecimento de água potável; coleta e tratamento de esgoto etc.

A atitude pública teve consequências econômicas: ocorreu uma valorização das moradias e dos terrenos, valorização que aumenta a cada investimento que é realizado no lugar. Assim, em Amoras cada conquista representava uma dupla apropriação: a dos moradores que, além de terem as suas condições de moradia melhoradas, tinha um sobrevalor acrescido a seu pequeno patrimônio; e a do empreendedor imobiliário, Antônio Chequer, que viu crescer em escala geométrica o valor de seus terrenos remanescentes.

Uma característica marcante identificada na Vila Operária foi à instauração de serviços básicos e infraestruturais, sobretudo nos períodos de campanha eleitoral, característica pujante do clientelismo. Fora esse período, os serviços foram chegando morosamente em Amoras. De acordo com Santos (2014, p.119), nas cidades pequenas “[...] os organismos do Estado e as autoridades públicas dispõem não raro de um poder apenas formal, dada a inexistência de meios financeiros e decisórios”. Nesse sentido, a população vê-se desfavorecida em virtude da fragilidade do aparelho administrativo. Soma-se a isso a menor possibilidade, na periferia, de exercer pressão sobre o governo local. Quanto mais distante dos centros de poder (não somente física, mas sobretudo em termos de capacidade de exercer pressão política), mais difícil é fazer ouvir a própria voz.

O papel do Estado podia ser facilmente visualizado na seletividade do investimento público (infraestrutura, equipamento coletivo, normatização e fiscalização do uso do solo) que encobre o “segredo” da valorização da terra. O centro da cidade era priorizado pela administração local, pois se tratava de áreas de especulação e, portanto, retentoras de capital. A infraestrutura, priorizada nestes espaços, atendia às classes altas e médias que, em alguma medida, retroalimentavam a valorização da área central e de seus equipamentos urbanos. Desse modo, um dos resultados da planificação urbana capitalista amalgamada com o processo especulativo do mercado é a distribuição desigual dos equipamentos de uso público. Em outras palavras, ocorre uma verdadeira segregação no nível dos equipamentos coletivos: o “subequipamento” do conjunto operário opondo-se ao “superequipamento” dos conjuntos da burguesia (bairros nobres e condomínios fechados).

Com os recursos da COHAVI, o Estado contratou a execução do conjunto habitacional, distante das áreas equipadas com infraestrutura e meios de consumo coletivo, acelerando a dinâmica de produção do espaço urbano e a desigualdade socioespacial.

Nos conjuntos financiados pelo BNH verificou-se a ausência de infraestrutura: falta de pavimentação e de saneamento básico e precários serviços de abastecimento de água e transporte coletivo. Este fato resultou da política adotada pelo Estado que encarregava as instituições habitacionais (INOCOOP, COHAB-MG) apenas da tarefa de construir as casas, deixando sob a responsabilidade dos órgãos municipais a elaboração e execução dos equipamentos comunitários e de infraestrutura. Em Viçosa, a COHAVI não providenciou tais equipamentos: em Amoras estes serviços ficaram a cargo da população. Portanto, a realidade da Vila Operária muito se assemelha às ocorridas em outras escalas espaciais (cidades de médio e grande porte), nas quais a instauração de serviços básicos e infraestruturais nos conjuntos foi oriunda das pessoas residentes e das associações de moradores. Outra similitude da Vila Operária com os demais conjuntos implantados em escala nacional diz respeito ao modelo de expansão periférica usualmente em bairros distantes, nos quais havia grandes glebas urbanas a baixo custo.

Seguindo o padrão periférico de ocupação, no próximo item apresentar-se-á um estudo de caso. Mostrar-se-á o programa habitacional voltado aos pobres que ficaram desabrigados devido as fortes chuvas que abalaram a cidade no ano de 1986.

3.2 O caso do bairro Nova Viçosa: a construção de casas para os “flagelados”

Nova Viçosa foi criada em 1978 e está localizado na periferia da cidade. Este bairro originou-se do processo de parcelamento de duas grandes propriedades rurais: a área originalmente conhecida como Fazenda da Coelha e outra contígua a ela, chamada Pedreira ou Posses. Resulta, portanto, do processo de conversão da terra rural em terra urbana. Nova Viçosa era mais um lançamento da Construtora e Incorporadora Chequer Ltda., de propriedade de Antônio Chequer. Este prometeu aos pobres migrantes da cidade e da sua microrregião a possibilidade de conquistar o sonho da casa própria. Para alcançar este desejo era necessário que as classes populares adquirissem um lote (COELHO E CHRYSOSTOMO, 2015).

O loteamento se circunscreveu no processo de conversão do uso agrícola pelo urbano e na transformação da habitação em mercadoria de fácil acesso para os pobres, uma vez que o preço de um lote sob tais condições era dez vezes mais barato que um localizado no centro, o que confirma o caráter popular deste bairro. Quando se efetivou o programa habitacional destinado aos grupos populares afetados pelas fortes chuvas de 1986, Nova Viçosa já se encontrava parcialmente instalada em termos de infraestrutura⁵.

No capítulo 2 viu-se que o Projeto de Lei nº 174/86, que dispunha sobre a celebração de convênio, foi firmado entre o Estado de Minas Gerais, o Município de Viçosa e a COHAB-MG. Através deste projeto, o poder executivo de Viçosa estava autorizado a criar o Fundo Rotativo da Habitação. O objetivo era construir casas para os desabrigados que se encontravam no Colégio de Viçosa. Com os recursos oriundos do convênio (Cz\$ 1.200.000,00) cabia às autoridades municipais adquirir terreno, promover a sua urbanização e doá-lo à União. Contudo, escolheu-se uma área já urbanizada e de menor valor para a implantação das casas: Nova Viçosa (Figura 31).

⁵No ano de 1986 Nova Viçosa possuía um estabelecimento de ensino voltado ao curso primário (Escola Municipal Padre Francisco José da Silva), calçamento (porém, nem todas as ruas possuíam pavimentação), iluminação pública, transporte público etc. O bairro não contava com serviços de esgoto e limpeza urbana e convivia constantemente com a falta de água.

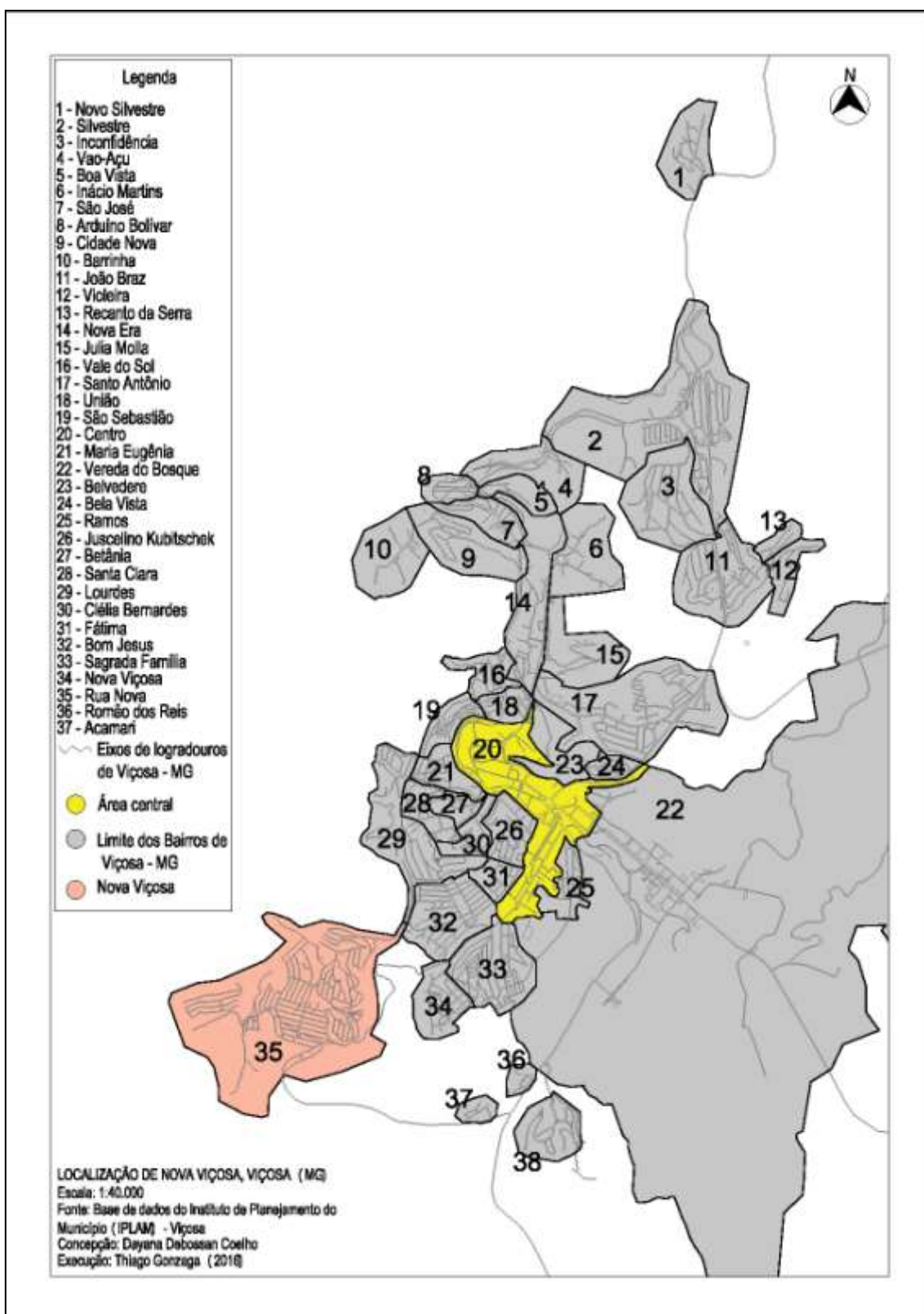


Figura 31. Localização do bairro Nova Viçosa no conjunto da cidade.

No projeto comunitário, elaborado pela prefeitura de Viçosa, estava programada a construção de mais de 150 casas populares para os atingidos pelas fortes chuvas que abalaram a cidade. Segundo José Américo Garcia, em entrevista concedida a imprensa,

já estavam sendo realizados os serviços de terraplanagem no bairro Nova Viçosa, no qual a prefeitura estava obtendo a concessão de vários lotes vagos por meio de contratos assinados pelo juiz de direito da comarca local. O prefeito ainda dizia que a forma mais rápida que encontrou para aquisição do terreno foi à utilização da prerrogativa de decretar uma área de 132 lotes no bairro como de utilidade pública, para fins de desapropriação e ali construir 75 casas em uma primeira fase (FOLHA DA MATA, 1986).

Em julho de 1986 a prefeitura havia iniciado as obras nos lotes de menor valor, deixando os mais valorizados em termos de topografia e localização, para as permutas que deveriam ocorrer entre os proprietários e a prefeitura. Esta, de acordo com José Américo, já vinha tomando conhecimento das particularidades de cada proprietário dos 123 lotes. Depois de firmados os acordos, a prefeitura nomearia uma comissão para avaliar o preço de cada lote, fato que abriria opções para entendimento de vendas a preços justos e de permutas para aqueles que não desejassem vender e se situassem em pontos que prejudicaria os trabalhos (ibid.). Os acordos não foram respeitados, o conflito territorial (entre diferentes lógicas de uso e apropriação do espaço) se instalou nos primeiros momentos entre as pessoas que já ocupavam as glebas que seriam “desapropriadas” em Nova Viçosa e a prefeitura (Figura 32).



Figura 32. Uma das áreas desapropriadas e destinada a construção das casas populares.
Fonte: Folha da Mata (1986).

Os moradores do bairro sentiam-se revoltados com as chamadas “invasões de lotes”, cujo protagonista era a própria prefeitura. Com o intuito de construir 108 casas para os “flagelados”, lotes vagos estavam sendo invadidos sem ao menos um aviso por escrito ou uma avaliação prévia, conforme diziam os donos dos terrenos em entrevista à rádio Viçosa FM. A construção já havia se iniciado em julho, mas sob o olhar de

desaprovação dos moradores dada à sistemática adotada. Lotes de mais de Cz\$ 5.000,00 estavam sendo avaliados em Cz\$ 600,00 segundo os envolvidos. Os donos de lotes endereçaram críticas às autoridades competentes dizendo que: “[...] eles só mexem em terrenos de gente pobre, nos dos ricos, nem tocam mão” (FOLHA DA MATA, 1986, s/p). Em resposta o presidente da Câmara de vereadores disse que o legislativo não sabia de nada.

Nova reportagem registrava a revolta dos moradores. Segundo eles, a prefeitura estava visitando o bairro, observando os lotes e “entrando” com as máquinas. Não queriam nem saber se tinha dono ou não: “[...] a gente paga caro e eles oferecem 600 cruzados” (ibid. s/p), desabafou o trabalhador José Eufrásio Lopes. O caso de Jesus Herculino da Silva não era diferente, ele comprou lotes para seus três filhos e pagou Cz\$ 5,5 mil por eles. O morador delatou: “[...] temos o recibo da compra dos lotes, mas, mesmo assim, eles entraram de qualquer maneira. Não avisaram a gente, não mandaram comunicação nenhuma nem avaliaram o terreno” (ibid., s/p). Maria das Graças Bernardes, moradora de Nova Viçosa com seus cinco filhos, também se queixou da atitude da prefeitura: “[...] eles invadem a propriedade sem documento nenhum e depois falam que vão pagar 600 cruzados, sendo que o lote vale muito mais. A Prefeitura usufrui do terreno da maneira que quer” (ibid., s/p).

No que diz respeito ao recibo de compra que os moradores detinham é necessário fazer algumas ponderações. No processo de distribuição dos lotes, Antônio Chequer emitia um comprovante ao beneficiado, este, por sua vez, era apresentado ao Escritório do Loteamento Nova Viçosa Ltda. para efetuar sua aquisição. Contudo, este comprovante não possuía, e não possui nenhum valor legal (Figura 33). Muitos acreditavam que esse papel era suficiente para a comprovação de propriedade. Depois de apresentar o comprovante e efetuar o pagamento, o Escritório emitia um recibo de venda (COELHO, 2013). Nele não havia sequer um carimbo para identificar o Escritório e em muitos termos a assinatura da Construtora Chequer não constava. Muitos dos lotes nunca foram regularizados e ainda estão sob o domínio da Construtora Chequer como parte da gleba loteada e não vendida.



Figura 33. Comprovante de venda de lote emitida por Antônio Chequer. Fonte: Coelho (2013).

O líder dos trabalhadores rurais de Viçosa e da região, Vitor Bebiano Lemes, prestou depoimento em jornal. Ele dizia estar estarecido com o poder local e acrescentou: “[...] é gozado. A prefeitura só mexeu nos lotes dos pobres, no dos ricos nem passou a mão” (FOLHA DA MATA, 1986, s/p) e apontou para uma grande área localizada nas proximidades da igreja católica de Nova Viçosa (Figura 34) afirmando ser “[...] de um tal de Rafael que, por ter dinheiro, não foi importunado pelas máquinas” (ibid., s/p). É importante deixar claro que Nova Viçosa foi constituído pela união de propriedades pertencentes ao Loteamento Nova Viçosa Ltda. (de propriedade de Antônio Chequer) e a Rafael da Silva Araújo. Segundo fontes orais, Rafael era um fazendeiro de grande influência na cidade e até hoje seus herdeiros possuem lotes no bairro.

O articulador na formação do Sindicato dos Trabalhadores Rurais dizia que o que a prefeitura estava fazendo era ilegal, seus funcionários “[...] vêm com as máquinas e vão invadindo. Nem documento de desapropriação nem oficial de justiça. É no peito. Será que ao menos eles não podem informar onde os donos dos lotes invadidos podem comprar outro com 600 cruzados?” (ibid., s/p). Victor frisou que o bairro era constituído por pessoas oriundas da roça, que migravam para a cidade na expectativa de arrumar um emprego e conquistar melhores condições de vida.

Respaldados pelo Estado, as autoridades locais pressionaram pela remoção dos moradores a força e tomaram posse violentamente de terrenos ocupados há décadas pelas famílias que viviam em Nova Viçosa. As violentas reintegrações de posse atestam a força do Estado na defesa dos interesses da propriedade imobiliária (privada) em detrimento do direito ao uso e à moradia. Já os movimentos organizados e/ou

manifestações dos moradores do bairro, ocupando as ruas e lotes podem ser lidos como a negação de uma cidade produzida para o lucro e o desejo de uma cidade produzida para o usufruto das pessoas.



Figura 34. À esquerda da foto, logo abaixo da igreja, o terreno “que não é mexido que é de gente rica”, segundo Vitor.

Fonte: Folha da Mata (1986).

Verificou-se em conversa informal no bairro que as casas foram de fato construídas e doadas aos “flagelados”. O que deveria ter ao menos ocorrido em Nova Viçosa era um processo de desapropriação na forma da lei, pois a desapropriação garante ao morador o pagamento de uma indenização justa e prévia, mas o que aconteceu foi um processo de espoliação da moradia do pobre. Os que receberam um valor ínfimo não tiveram garantia de adquirir terrenos em outro lugar no bairro que tivessem a mesma localização e preço e os que não auferiram recurso algum ficaram entregues a própria sorte.

Contrastando com a realidade dos pobres ver-se-á no próximo bloco condomínios residenciais financiados pelo BNH na cidade. Ao controlar a produção imobiliária habitacional, o Estado corroborou com o imperativo do mercado agudizando

a segregação socioespacial em Viçosa através da seletividade espacial dos investimentos públicos.

3.3 Os condomínios financiados pelo BNH em Viçosa

O rápido crescimento urbano pelo qual Viçosa passou nos anos de 1970 a 1980 fez emergir diversas formas de produção do espaço, dentre elas, as novas formas de morar, ou seja, os condomínios fechados horizontais. Estes começaram a se difundir como opção de moradia para as classes de médio e alto poder aquisitivo.

Em Viçosa, dois condomínios fechados foram alvos de financiamento do BNH que além de ter fornecido subsídios à casa própria também destinou recursos àquela nova tipologia de moradia. Primeiro apresentar-se-á a criação destes empreendimentos entre 1972 a 1981, os discursos propalados, sobretudo pelos promotores imobiliários, para depois destacar quais foram de fato financiados pelo BNH. Esta proposta tem como finalidade mostrar o intenso processo de parcelamento do solo realizado pelos proprietários fundiários e produtores imobiliários da cidade.

A construção de condomínios fechados foi uma iniciativa de um grupo de pessoas abastadas e do ramo imobiliário, mesmo existindo bairros que contavam com infraestrutura e serviços urbanos na cidade destinados as classes média e alta, como o de Ramos e o Clélia Bernardes. No período que compreende esta dissertação (de 1964 a 1986) foram detectados a construção de quatro condomínios (Quadro 8) na cidade (Figura 35).

Quadro 8. Relação de condomínios fechados em Viçosa, MG (1972-1981)

Condomínio	Bairro	Ano de criação
Parque do Ipê	Silvestre	1972
Júlia Mollá	Júlia Mollá	1975
Village Del Rey	Centro	1976
Acamari	Romão dos Reis	1981

Fonte: Elaborado pela autora. Dados: Câmara Municipal e jornal Integração (1981).

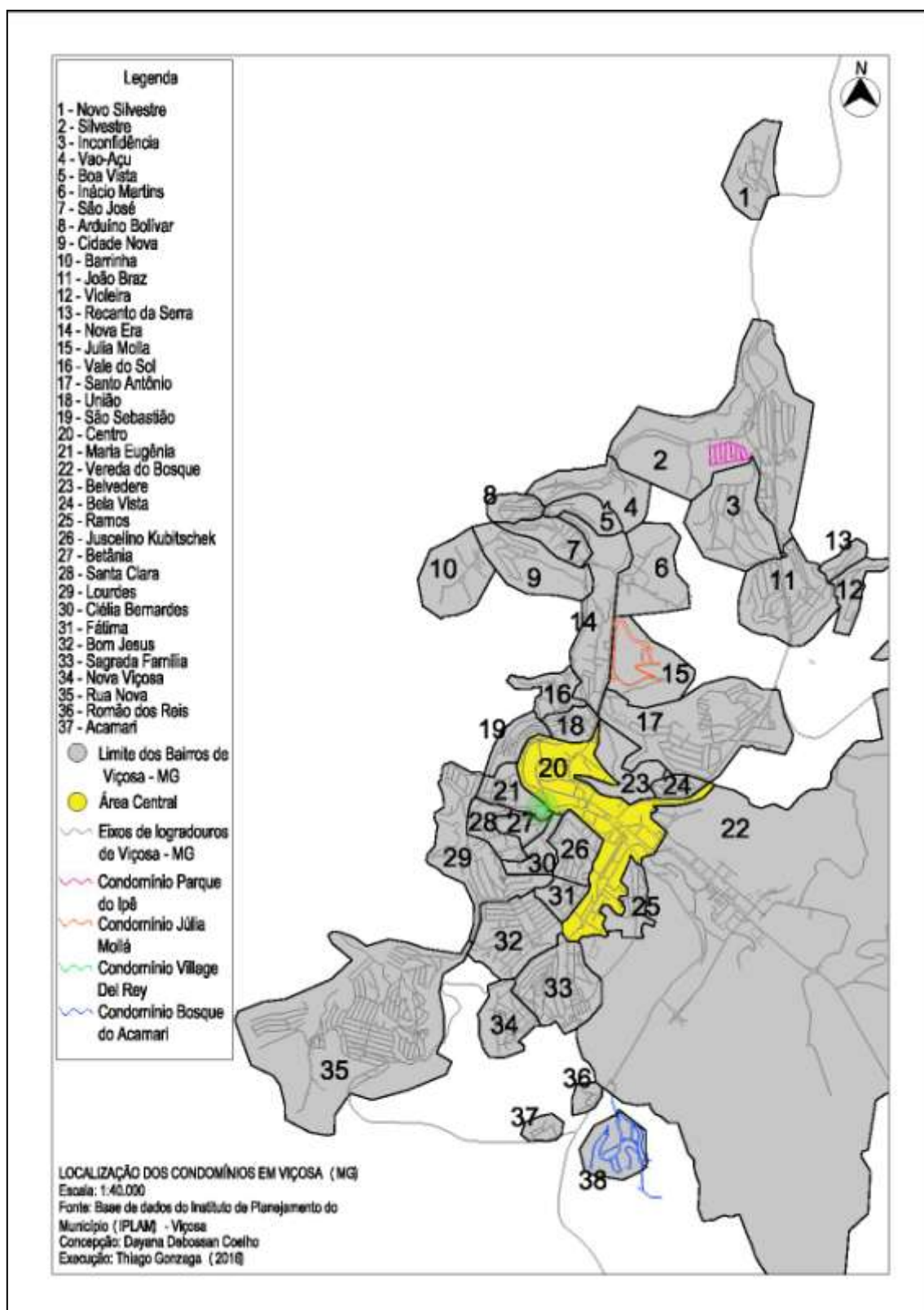


Figura 35. Localização dos condomínios no conjunto da cidade.

Como se pode ver o primeiro condomínio fechado horizontal de Viçosa foi criado em 1972, trata-se do Condomínio Parque do Ipê (Lei nº 642/72), localizado no distrito de Silvestre próximo a BR-120. Ribeiro Filho (1997) esclarece que para a construção deste condomínio formou-se um grupo de trinta pessoas, composto

predominantemente por professores da Universidade que cursaram sua pós-graduação nos Estados Unidos (EUA). Estas pessoas optaram por um condomínio fechado afastado do centro da cidade na tentativa de reproduzir a qualidade de vida que a maioria teve nos EUA que, por sua vez, era bem diferente do padrão de Viçosa. O projeto urbanístico do condomínio foi elaborado por um escritório de arquitetura e urbanismo de Belo Horizonte e teve como referência alguns bairros residenciais de Brasília e subúrbios americanos⁶. Contudo, este modelo urbano em nada se assemelha ao traçado tradicional dos bairros de Viçosa.

Na época de criação do Parque do Ipê, já se encontrava em pleno vigor o Decreto-Lei federal nº 271/67, de 28 de fevereiro de 1967, o qual, indiretamente, proibia a construção de condomínios horizontais fechados, tal decreto estabelecia que as ruas e praças de loteamentos deveriam ser doadas ao poder público. Contudo, no Parque do Ipê esta doação não se concretizou, as suas ruas são particulares e de uso restrito de seus moradores e convidados (RIBEIRO FILHO, 1997). O Estado foi responsável por facilitar a construção de empreendimentos que favoreceram os promotores imobiliários.

O condomínio Júlia Mollá foi criado pela Lei nº 158/75. Apesar de ser um condomínio, este espaço não era completamente fechado, ou seja, não possuía portaria para controlar a entrada e saída de pessoas e não tinha muros de divisas (PORTUGAL, 2009). Acredita-se que a ocupação ao redor do condomínio, que não era fechado, conduziu a criação do bairro de mesmo nome. A dificuldade de se obter informações sobre este condomínio está relacionada com o fato de ele, e os demais apresentados, não possuírem registro no Instituto de Planejamento do Município de Viçosa (IPLAM), pois este órgão foi criado em 2000. Os dados exibidos foram coletados em jornais da cidade e nos arquivos da Câmara Municipal.

Em 1976, o Projeto de Lei nº 18/76 aprovou o loteamento destinado à construção do conjunto residencial Village Del Rey de propriedade de José Chequer. Os apartamentos começaram a ser vendidos em 1979. Geralmente, os condomínios fechados estão distante dos centros urbanos, mas este não foi o caso do Village Del Rey, que se situava a 300 metros da área central da cidade. Na matéria que anunciou a sua construção, observou-se um discurso, empreendido pela empresa José Chequer e Cia Ltda., no qual morar no condomínio significava estar em contato com o meio ambiente, como pode ser verificado a seguir:

⁶Na confecção do projeto referente ao Condomínio Parque do Ipê utilizou-se papel manteiga e tinta nanquim, de tal sorte que as informações foram apagadas (MACHADO, 2009).

Numa época em que todos procuram o **convívio mais acentuado com a natureza**, é bom que você atente para este detalhe: a área total do condomínio é de 12.000 m², entretanto, a parte ocupada por todos os 4 edifícios que estamos construindo atinge apenas 1.950 m². Então, sobram-nos mais de 1.200 m² que serão utilizados em ruas, praças, jardins, sendo a tônica VILLAGE DEL REY, à sua **área verde** (FÔLHA DE VIÇOSA, 1977, grifos nossos).

Além disso, a empresa enfatizava que o local do condomínio ficava longe da poluição sonora e do transtorno do trânsito. Esta informação é um pouco contraditória, já que o empreendimento se situava próximo ao centro da cidade. Cada apartamento possuía uma área de 210 a 220 metros quadrados dividida em: duas salas (*living* e sala de estar), quatro dormitórios (alguns com suíte), banheiro social, varanda, dependências de empregada, sacada, lavabo, ampla copa-cozinha, área de circulação, área de serviço, banheiro social, abrigo para bicicletas, lavabo para zelador e entrada social (JORNAL INTEGRAÇÃO, 1979). Os apartamentos também contavam com garagens privativas e áreas com *playground*. Segundo José Chequer e Cia Ltda., o empreendimento era, até então, o melhor lançamento da cidade, apesar desta já contar com os condomínios Parque do Ipê e Júlia Mollá, construídos em 1972 e 1975, respectivamente.

Em novo anúncio de venda dos apartamentos do Village Del Rey, chama atenção o fato de que partes deles podiam ser financiadas através de financiamento próprio e partes por meio do BNH. O condomínio se destinou às classes média e alta da cidade. Tratava-se de um projeto exclusivo para estas classes que, segundo o BNH, eram enquadradas no mercado econômico e no mercado médio.

Em 1978, uma notícia cujo título era bem convidativo, “chegou o loteamento que você esperava”, anunciava a venda de lotes pela Construtora e Incorporadora Chequer Ltda. Tratava-se de uma área anexa ao condomínio Parque do Ipê com cerca de 310.000 metros quadrados. Segundo a empresa, o projeto de urbanização da referida área contemplava o novo loteamento com: lotes que variavam de 800 a 1.200 metros quadrados; ambiente de lazer (bosques, jardins, *playgrounds* etc.); espaço para centro comercial; dependências para estabelecimento de ensino de primeiro e segundo graus. A infraestrutura previa a capacitação e distribuição de água potável (poços artesianos, reservatório de distribuição e respectivas redes), rede de esgoto sanitário e de água pluvial, calçamento com blocos hexagonais de concreto, meios-fios e rede de iluminação elétrica (FÔLHA DE VIÇOSA, 1978)⁷. De acordo com o título da matéria, acredita-se que quem esperava este tipo de oportunidade era as pessoas que compunham a classe média da cidade.

Ainda neste ano, outra reportagem foi divulgada na mídia impressa: “Nova Oportunidade”. O conteúdo dela procurava fazer a população refletir sobre as oportunidades por ela perdidas no que diz respeito ao acesso à casa própria. Também lembrava ao leitor a possibilidade de ganhar algum dinheiro, caso adquirisse o terreno, através da valorização do lote. Na matéria são enumeradas as oportunidades perdidas quando foi colocada a venda os lotes dos bairros Fuad Chequer, Betânia, Clélia Bernardes, Santo Antônio, João Braz, entre outros. Buscando enaltecer a empresa que promoveu estes bairros, o redator dizia: “[...] todas estas oportunidades de ouro foram oferecidas pela CONSTRUTORA CHEQUER, empresa que se integrou definitivamente a palavra desenvolvimento, em Viçosa” (ibid., s/p). O que esta fala escamoteou foi: a apropriação oligopolista do solo realizada, prioritariamente, pela Construtora e Incorporadora Chequer Ltda.; os lucros obtidos nas operações de compra e venda e a precariedade de infraestruturas nos loteamentos comercializados pela empresa, sobretudo os situados nas periferias. Este último aspecto é referendado na análise de Alves (2007) quando coloca que no processo de propaganda e venda dos lotes, apesar da Construtora ter prometido a alocação de infraestrutura nos bairros Amoras, Nova Viçosa, Santo Antônio etc., isto não aconteceu de fato.

⁷A Construtora Chequer também salientava no anúncio que existiam algumas restrições que deveriam ser observadas pelos proprietários dos lotes, eram elas: invisibilidade do lote; limite máximo de ocupação do solo (60% da área); proibição de serem construídas unidades habitacionais com mais de dois pavimentos; limite máximo de construção de uma unidade habitacional por lote e obrigatoriedade de construção de fossa séptica para recepção do esgoto sanitário antes da interligação com a rede de esgoto do loteamento (op. cit.).

O Condomínio do Conjunto Residencial Bosque do Acamari começou a ser construído pela Construtora Cojan Ltda. (de Belo Horizonte) em 1981, através de contrato assinado entre os representantes do mesmo e a Caixa Econômica Federal. O conjunto era destinado a professores e técnicos da Universidade Federal de Viçosa e previa 135 unidades habitacionais no antigo Sítio Motta (perto do bairro Romão dos Reis). O discurso dos idealizadores do Bosque do Acamari era a preservação ambiental, levando em conta a sua localização em relação ao centro da cidade e ao campus universitário. Contudo, tal discurso foi um instrumento de marketing manejado pelos promotores imobiliários para camuflar a transformação da natureza em valor de troca e mercadoria (a apropriação do “verde” como forma de agregar valor à propriedade privada). A dita “preocupação” da empresa responsável pelo empreendimento com a preservação do meio ambiente não passou de uma estratégia para a venda de imóveis, valorização dos seus produtos e geração de renda.

Acreditava-se que o conjunto seria o maior condomínio horizontal do país e, de um total de 247,3 mil metros quadrados seriam reservados, como área verde, 144,3 mil (JORNAL INTEGRAÇÃO, 1981). Para a construção deste empreendimento, os condôminos do Acamari contaram com o apoio irrestrito da Universidade que, através de sua administração, permitiu a passagem da rede de esgoto pelo campus e sua conexão com a rede da instituição.

O projeto deste condomínio foi inspirado no cooperativismo sem, contudo, se constituir como tal em virtude de ter sido considerado de padrão superior ao adotado pelo Instituto de Orientação as Cooperativas Habitacionais (INOOCOP). O condomínio Bosque do Acamari foi financiado pelo BNH e voltou-se para a classe alta da cidade. Aqueles que projetaram este conjunto residencial defendiam que ele era destituído de qualquer finalidade econômico-financeira, já que cada condômino pagaria o preço de custo da construção. Pretendia-se que o Bosque do Acamari se constituísse em um projeto modelo de habitação condominial a ser adotado nas universidades brasileiras (ibid.).

Segundo os idealizadores do Bosque do Acamari, o condomínio iria influenciar positivamente a cidade, pois iria ajudar a desinflacionar o mercado imobiliário. O advogado Jacinto Luiz da Silva (presidente diretor do condomínio) afirmou que para a comunidade viçosense e adjacências o deslocamento de 135 famílias de poder aquisitivo acima da média local diminuiria a especulação imobiliária, causada pelo impacto do crescimento da Universidade em uma cidade pequena (ibid.). Esta informação confirma o direcionamento do condomínio a faixas de renda mais elevadas.

Jacinto ainda dizia que a construção do condomínio proporcionaria cerca de 700 empregos diretos e 500 indiretos assegurando, assim, o incremento no nível de emprego a um grande contingente de força de trabalho, sobretudo a menos qualificada, com a conseqüente melhoria na distribuição de renda; a dinamização do comércio regional (tanto em decorrência do aumento da demanda de material de construção, como do aumento da demanda agregada em função dos salários pagos aos trabalhadores); fixação do investimento dos professores na região, carente de capital; novas fontes de arrecadação para os cofres públicos da municipalidade e o aumento das demandas por serviços básicos como luz, gás, telefone etc. (JORNAL INTEGRAÇÃO, 1981).

O Bosque do Acamari foi construído nos moldes dos subúrbios americanos, com casas amplas e baixas, igualmente distante uma das outras, e sem muros entre si; edificações com jardins na parte de trás e da frente, dando para um arruamento interno asfaltado (PORTUGAL, 2009). O Acamari era o único condomínio a ter instalação própria de rede de esgoto sanitário e pluvial, bem como luz elétrica, telefone e pavimentação asfáltica. Era dotado, portanto de infraestrutura urbana e viária próprias.

No conjunto das estratégias que conduzem a produção do espaço urbano, o capital garante a sua reprodução, de forma mais acelerada, por criar símbolos, ícones e “necessidades”, como os condomínios fechados. Estes se tornaram o novo produto imobiliário e, como todas as outras mercadorias, foram impelidos a, sempre se renovar, editando produtos cada vez mais atrativos no mercado. Os agentes imobiliários responsáveis pela promoção do Bosque do Acamari “seduziram” os consumidores com promessas de lazer, de segurança, de amenidades ambientais e de exclusividade social, componentes-chaves do padrão de vida dominante. Neste condomínio fechado relativamente longe do centro de Viçosa, o discurso da tranquilidade e da fuga do trânsito também foi um elemento de valorização do empreendimento.

A venda de parcelas da cidade como um espaço com fins habitacionais depende muito da criação de um imaginário urbano atraente. Os lançamentos imobiliários e campanhas publicitárias ajudaram a criar imagens para determinados locais, como foram os casos do bairro nobre Vereda do Bosque, do condomínio Village Del Rey, ambos na área central de Viçosa, e dos condomínios situados em áreas distantes. Na propaganda de venda do Vereda do Bosque apresentavam-se as vantagens do loteamento: menos de 400 metros da Praça Silviano Brandão; facilidade de acesso aos terrenos através da BR-120, em seu quilômetro inicial, ou pela rua dos Passos; calçamento total em broquetes, rede de esgoto etc.

O anúncio também atentava para o aspecto paisagístico, o futuro bairro contaria com um bosque composto por madeiras de lei, além de arborização em toda área. Além disso, o loteamento possibilitava uma visão panorâmica de toda a cidade e universidade (JORNAL INTEGRAÇÃO, 1977). Na campanha de divulgação do Village Del Rey, a empresa José Chequer e Cia Ltda., buscava enaltecer a proximidade do condomínio em relação ao centro da cidade, a oportunidade de “convívio” com a natureza, os equipamentos urbanos e as áreas de recreação.

A apropriação da natureza dentro do processo de reprodução do capital funcionou como uma amenidade para o mercado imobiliário. A essência do sistema capitalista é a produção de mercadorias, produção essa que envolve todo o ambiente em sua lógica de reprodução, assim, termos como verde, ecológico, natural obedecem ao imperativo do mercado. O “convívio” com a natureza, frequentemente preconizado pela empresa José Chequer e Cia Ltda., tornou-se uma estratégia de mercado, na qual se difundiu a ideia de que morar em grandes casas repletas de áreas verdes e que fossem protegidas contra a violência significava a solução de todos os problemas urbanos. Desse modo, no discurso sensacionalista dos agentes imobiliários, os condomínios representavam verdadeiras fortalezas imunes à violência.

A difusão dos condomínios fechados como opção de moradia estava vinculada a disseminação na sociedade de uma cultura do medo divulgada, sobretudo pelos meios de comunicação. Diante disso, a indústria imobiliária viçosense manipulou a imagem de uma cidade cada vez mais violenta para poder vender seus empreendimentos, ou seja, explorou a questão da segurança e difundiu por meio de suas propagandas a ideia de que os condomínios eram locais ideais para se fugir não só da violência urbana, como também do trânsito, da poluição etc.

O marketing e a ideologia orquestrada pelos promotores imobiliários em Viçosa buscaram convencer os indivíduos (consumidor de bens e serviços) de que havia novas necessidades (a segurança privada, a existência de equipamentos de uso coletivo no interior dos empreendimentos, a exemplos dos *playgrounds*, piscinas, quadra de esportes etc.) a serem atendidas, geralmente em áreas distantes das áreas centrais, com exceção do Village Del Rey. O centro da cidade passou a ser visto como local da violência, do barulho, da sujeira entre outros elementos degradantes, em função disso, buscou-se o isolamento nos condomínios fechados, tratava-se da dispersão da moradia dos segmentos mais abastados da cidade.

Nos condomínios de Viçosa, todo o espaço de uso coletivo era de propriedade privada. Já nos loteamentos, em especial o de Amoras, uma parte foi constituída por lotes privados e a outra integrou o espaço público da cidade. Ao que parece, certos bens são produzidos para uso exclusivo de alguns: os condomínios, por exemplo, são dotados de serviços básicos, equipamentos urbanos, áreas de lazer etc. Nota-se, assim, que houve uma repartição espacial desigual desses bens e serviços na cidade.

A criação de condomínios fechados em Viçosa, como estratégia de marketing utilizada pelos promotores imobiliários para “proteger” as classes alta e média diante da violência e inseguranças crescentes, apareceu como novo componente estruturante da desigualdade socioespacial. Estes condomínios compõe uma segregação socioespacial calcada na propriedade privada da terra, na separação entre zonas e moradias reservadas às camadas sociais mais privilegiadas e zonas de moradia popular. Os condomínios estavam localizados distantes dos bairros centrais (com exceção do Village Del Rey), uma vez que, requeriam grandes lotes que só são acessíveis em locais não muito adensados. Por outro lado, a população mais pobre foi segregada em áreas precárias, onde falta maior parte da infraestrutura e dos equipamentos urbanos e em lotes rigidamente quantificados, medidos em metros quadrados (em Amoras o padrão era de 200 metros quadrados). Trata-se do confinamento dos pobres em áreas pouco valorizadas (encostas, beira de córregos, áreas de instabilidade geológica etc.), além da flagrante negação do direito de ter direitos.

Lefebvre (2001) a respeito da segregação, diz que ela pode ser compreendida como um fenômeno social e espacial e, ao analisá-lo deve-se levar em consideração quatro dimensões básicas: a) a coexistência espacial das diferentes classes sociais na cidade e seu acesso aos meios de consumo coletivo; b) a repercussão cultural da composição de espaços homogêneos socioeconômicos; c) a valorização ou

desvalorização dos lugares e dos indivíduos ou grupos sociais menos favorecidos; d) os problemas de sociabilidade, isto é, a possibilidade ou a impossibilidade de encontro/contato entre os diferentes. Portanto, a segregação socioespacial pode ser compreendida como produto social, reflexo de uma sociedade de classes no espaço, a partir de tendências ideológicas, das peculiaridades culturais de determinados grupos e das distinções espaciais em relação aos meios de consumo coletivo.

A segregação socioespacial é uma das formas de negação tanto da cidade, pois lhe torna produto ao invés de obra, quanto do urbano, cujo conteúdo reside no valor de uso e na apropriação do tempo e espaço. O *status* social provindo do prestígio de residir em condomínios corrobora uma questão social complexa que é a ameaça aos valores de civilidade e solidariedade cidadã, uma vez que são ambientes de negação da vida urbana (privação da festa, do encontro, do possível, da criação, do valor de uso, etc.) e reforçam um descompromisso para com a cidade, como um todo. As consequências da crescente concentração da riqueza e poder estão indelevelmente inscritos na forma espacial de Viçosa, que cada vez mais se transformou em uma cidade com fragmentos fortificados, comunidades muradas e espaços públicos mantidos sob vigilância.

Observou-se na cidade duas das dimensões da segregação socioespacial: a segregação induzida e a auto-segregação. A primeira estava relacionada às camadas menos abastadas que foram “empurradas” pelo Estado para as áreas mais precárias da cidade (piores servidas de infraestrutura urbana, equipamentos e de qualidade de vida). Portanto, este ator determinou a localização e os processos de mobilidade residencial e espacial de ampla maioria da população. Como as políticas do conjunto habitacional Vila Operária e dos loteamentos populares foram caracterizados pelo afastamento espacial e precariedade das condições de vida urbana, os pobres foram obrigados a conviver nas áreas longínquas, daí a ideia de segregação induzida. A auto-segregação se referia às ações de determinados grupos sociais com elevado poder de compra, de elites que escolheram se isolar. Verificou-se a tendência da separação das classes de alto poder aquisitivo por meio dos condomínios fechados (Parque do Ipê, Júlia Molla, Village Del Rey e Bosque do Acamari). Os equipamentos de moradia, lazer e consumo exclusivos aos segmentos sociais economicamente melhor situados impulsionou a auto-segregação.

Fruto da urbanização capitalista, Viçosa foi marcada pela segregação socioespacial e diferenciação hierarquizada dos espaços, o que contribuiu para a participação desigual das classes sociais no espaço. Desse modo, os moradores de

loteamentos periféricos, de áreas centrais degradadas e os moradores de bairros das “mansões” (condomínios), representam algumas das classes sociais e seus conflitos.

Tais desigualdades não possuem somente uma determinação econômica, mas demonstram os efeitos das políticas urbanas. A cidade também concorre com seus fatores, como a valorização imobiliária que beneficia a poucos proprietários, a estocagem de terras, os bens e serviços concentrados nas áreas centrais destinados às populações de média e alta renda. A habitação faz parte desse profuso quadro de interação dos impactos do processo econômico e da configuração urbana.

Em Viçosa, os condomínios financiados pelo BNH destinados às classes média e alta foram o Village Del Rey e Bosque do Acamari. Os preços dos lotes nestes espaços privados foram determinados pela lei da oferta e demanda, mas também pela renda de monopólio em função do poder de compra e associada à venda do “verde”. Amoras e Nova Viçosa também receberam subsídios do BNH (Figura 36), contudo, os grupos populares foram induzidos a residir a quilômetros do local de trabalho. No caso da Vila Operária, pagou-se por uma mercadoria e recebeu-se outra, os terrenos foram vendidos sem quaisquer uns dos itens de infraestrutura (água, luz, esgoto, arruamento), apenas com a demarcação dos lotes.

No folheto de propaganda da COHAVI anunciando a venda dos lotes em Amoras estava contida a afirmação de que no loteamento iria dispor de ônibus, escolas nas proximidades, comércio, infraestrutura etc. Ao adquirir o lote (por compra ou doação), o proprietário se via diante de outra situação e a alternativa encontrada por ele foi a luta por infraestrutura básica como rede de esgoto, água encanada, energia elétrica e equipamentos urbanos: pronto-socorro, escolas, farmácia, transporte, telefone etc.

A seletividade do investimento público realizado pelo Estado ficou nítida na paisagem viçosense: condomínios luxuosos dotados de equipamentos urbanos e conjuntos habitacionais munidos de infraestrutura precária. Enquanto anunciava-se nos meios de comunicação, sobretudo nos jornais, a venda de fragmentos da cidade (condomínios fechados) voltados às classes média e alta, a miséria dos pobres era retratada através de suas reivindicações por serviços básicos e condições de vida dignas na periferia.

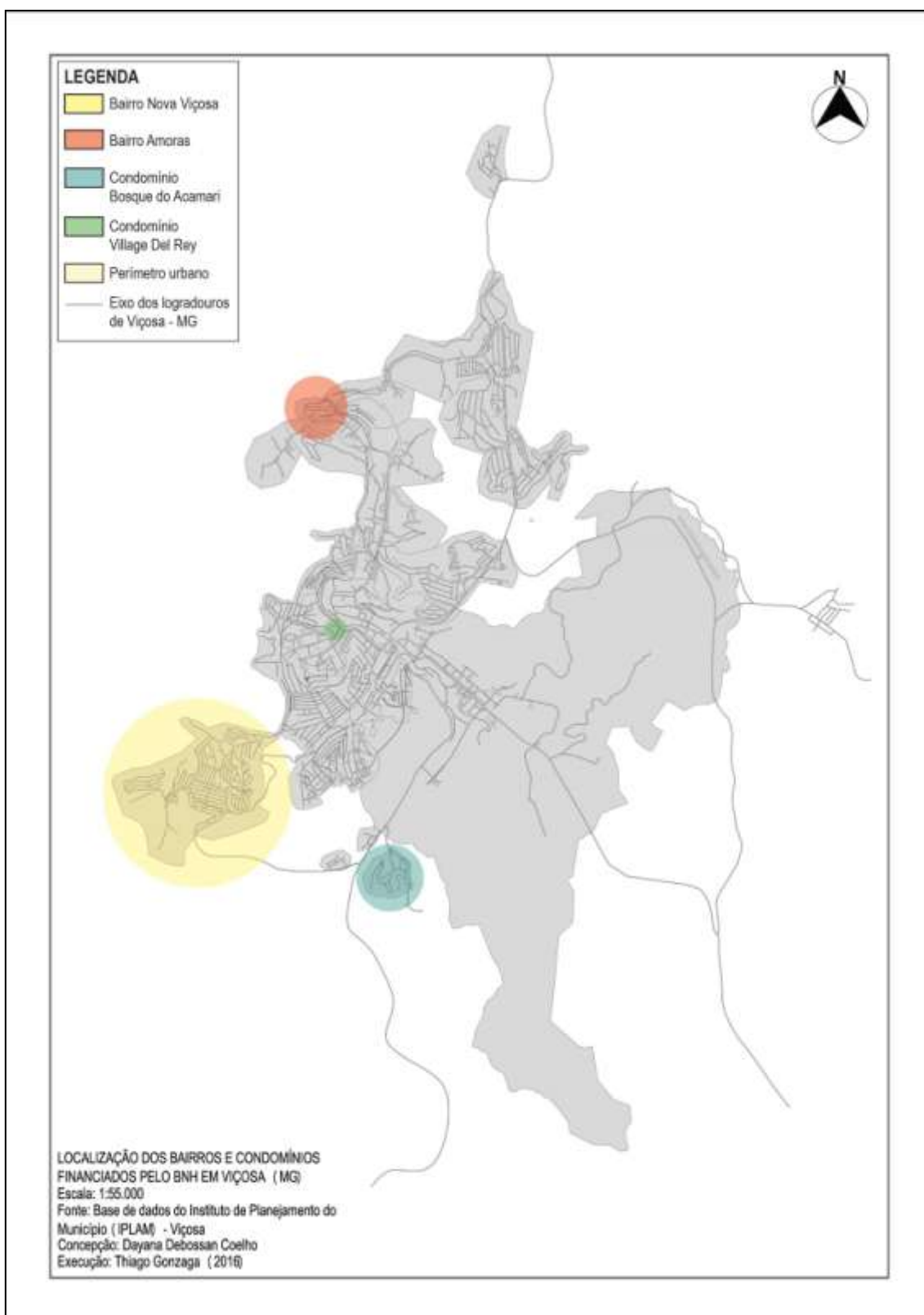


Figura 36. Localização dos bairros e condomínios financiados pelo BNH na cidade.

O Estado foi um importante ator no processo de produção do espaço viçosense. Por meio do aparato legal ele atuou como legislador do solo urbano, direcionando sua intervenção de acordo com os interesses de mercado (distribuição do solo para usos que

geravam as mais altas taxas financeiras possíveis, graças a sua utilização mais nobre e empreendedora). Como agente financiador, o Estado subsidiou conjuntos habitacionais e condomínios fechados no espaço da cidade, provocando profundas modificações no tecido urbano através da expansão e do parcelamento da terra. Esta instituição também desencadeou expressivas mudanças na forma de ocupação do espaço urbano o que gerou novos arranjos espaciais, na grande maioria segregatórios.

Os condomínios fechados em Viçosa intensificaram a segregação socioespacial no urbano, criando obstáculos para os objetos de consumo coletivo, ideias, encontro e a reunião de pessoas, uma vez que, alteraram consideravelmente a maneira como os grupos sociais interagem e desenvolviam as relações sociais, criando constrangimentos para o exercício da comunicação entre os diferentes. Ou seja, na medida em que o valor de uso subordinou-se ao valor de troca, e a mercadoria generalizou-se no urbano, a realidade urbana ficou comprometida, posto que a cidade passou a ser não vivida em sua totalidade, mas sim em fragmentos e por meio de crescentes restrições a seus habitantes. Portanto, os condomínios rejeitaram a esfera pública através do esvaziamento dos espaços públicos, aprofundaram o abandono das áreas centrais da *urbe* e desvalorizaram práticas de cidadania.

Muitos bens produzidos de forma pública e com recursos públicos foram apropriados para fins de uso privado, como foram os casos dos condomínios fechados financiados pelo BNH em Viçosa. Este banco se constituiu como uma fonte de recursos para a construção de moradias, especialmente, destinadas as camadas de renda alta e média, obtendo a maior parte de seu capital por meio dos trabalhadores. Contudo, no início dos anos 1980 instaurou-se uma forte crise vinculada ao modelo econômico implantado pelo regime político-militar. Tal acometimento conduziu a recessão, ao desemprego, a inflação e a redução dos níveis salariais.

Esta conjuntura teve enorme reverberação no SFH, com a redução de sua capacidade de financiamento, gerada pelo estreitamento dos saldos do FGTS e do SBPE e pelo intenso crescimento da inadimplência. Ela foi provocada pelo descompasso cada vez maior entre o aumento das prestações e a capacidade de pagamento dos mutuários (reduzida pela perda do poder de compra do salário). Neste contexto organizou-se o Movimento Nacional dos Mutuários (MNV) que reunia segmentos com faixas salariais baixa e média, que ficaram incapacitados de pagar a prestação da casa própria. Ver-se-á no próximo tópico que na escala local Viçosa coordenou a criação da Associação de

Mutuários do SFH como forma de reagir, principalmente, à política habitacional gestada pelo governo federal e aos aumentos abusivos das prestações.

3.4 A Associação de Mutuários de Viçosa

A crise econômica deflagrada em âmbito nacional nos primeiros anos da década de 1980 influenciou na política de habitação então vigente, implantada pelo BNH. As consequências desta crise se efetivou sob diversos matizes: baixa liquidez do SFH; elevado índice de inadimplência; movimentos de mutuários organizados nacionalmente etc. Buscando resguardar os direitos dos mutuários e registrar as dificuldades de pagamento nas prestações da casa própria, criou-se em 20 de maio de 1983 a Associação de Mutuários do SFH de Viçosa, cuja sede se localizava na Praça do Rosário. Tratava-se, sobretudo de mutuários de classe média. A Associação contava com a participação de 250 mutuários, considerados sócio-fundadores. Em sua primeira reunião, definiram-se as diretrizes básicas de ação do movimento:

- 1) A Associação dos Mutuários do SFH de Viçosa é apartidária e não se subordina a outros interesses que não coincidam com a defesa dos direitos dos mutuários da “casa própria”;
- 2) A Associação espera contar com o apoio político efetivo de toda a sociedade civil: partidos políticos, associações de classe, sindicatos, Igrejas (CNBB), OAB, CDDH, ABI, Comissões de Justiça e Paz, Associação de Moradores, etc.;
- 3) Repudiar a atual política do BNH;
- 4) Propor uma unidade padrão para os reajustes que vinculem aumentos salariais e aumento das parcelas do SFH;
- 5) Exigir providências imediatas da Presidência da República para sustar o aumento de 130% ou de 98% das parcelas do BNH;
- 6) Não pagar, aos agentes financeiros, a partir de julho próximo nenhuma das parcelas que vierem com aumento;
- 7) Procurar, através de medidas legais, garantir aos mutuários a propriedade dos atuais imóveis. Sugeriu-se o pagamento em juízo para garantir os mutuários (JORNAL INTEGRAÇÃO, 1983, s/p).

Além disso, a assembleia aprovou a criação da Comissão Executiva dos Mutuários de Viçosa (CMV), presidida pelo professor José Maria de Paiva. Determinou-se também que fosse enviada uma carta a todos os mutuários do país e feito um abaixo assinado a ser remetida à Presidência do BNH, aos partidos políticos, ao

Governo do Estado, às lideranças partidárias no Congresso Nacional e às Assembleias Legislativas, ao prefeito e à Câmara Municipal de Viçosa.

Aproveitando a visita do ex-Senador Teotônio Vilela a Viçosa, no dia 26 de maio de 1983, a Comissão enviou pelo político a “Carta dos Mutuários” e decisões da 1ª Assembleia, além de um formulário de “Abaixo-assinado”, pedindo apoio à Presidência do PMDB. Na ocasião, o representante do Governo Estadual, Coronel Maurício, tornou-se portador de idêntica mensagem ao Governador Tancredo Neves. Ademais, o Deputado Federal José Luiz Guedes prontificou-se a levar documentos e a defender as aspirações dos Mutuários de Viçosa na Câmara Federal⁸.

Na segunda assembleia, em 29 de maio, ocorreu a visita e a orientação jurídica de Adalberto Deodato Filho, conselheiro da OAB/MG e professor de Direito da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG). Nesta reunião, deliberou-se: não pagar as prestações do BNH que viessem com aumento de 130%; entrar em juízo com uma Ação Declaratória para que o juiz arbitre o valor das novas prestações; entrar em juízo com uma Ação Cautelar que resguarde os direitos adquiridos pelos mutuários do BNH e, por fim, remeter as autoridades a “Carta dos Mutuários”. Tentando assegurar os direitos dos mutuários do BNH, a Comissão entrou em contato com políticos, entidades e associações congêneres.

Dando prosseguimento ao trabalho de coletas de assinaturas para o abaixo-assinado, foram distribuídos vários formulários que posteriormente seriam encaminhados à sede. A Comissão dos Mutuários de Viçosa esteve na Assembleia Legislativa em Belo Horizonte em 08 de junho para solicitar apoio às justas reivindicações, sendo recebido pelo deputado João Batista dos Mares Guias. Ainda dando cumprimento as decisões da assembleia foram impressos 35.000 folhetos de repúdio à política habitacional, incentivando os mutuários a assinar o abaixo-assinado, que já contava com 612 assinaturas até o dia 19 de junho.

As repercussões da mobilização dos mutuários em Viçosa surtiu efeito em 03 de julho, quando a Associação recebeu solidariedade por meio de telegramas dos deputados federais Júlia Marise e José Maria Magalhães, que manifestaram total apoio à campanha desenvolvida pela Associação e repudiaram a política habitacional que

⁸Em 24 de maio, os Vereadores de Viçosa efetuaram requerimento de abaixo-assinado ao Presidente da Câmara, Roberto P. Passarinho, que se dignasse a manifestar ao Ministro Mário Andreazza as suas apreensões perante a Política do BNH, que, ao efetuar os reajustes das prestações dos seus mutuários em níveis superiores aos aumentos salariais, estava conduzindo a perplexidade a boa parcela da população viçosense e de todo o país. Igualmente, se dignasse a manifestar a incontida solidariedade dos vereadores ao Movimento dos Mutuários de Viçosa do BNH (CÂMARA MUNICIPAL DE VIÇOSA, 1983).

inviabilizava o sonho da casa própria. Atendendo ao requerimento do vereador Luiz Eugênio de Moura, a Câmara Municipal de Viçosa havia enviado correspondência ao Ministro do Interior Mário Andreazza, na qual endossava a apreensão dos mutuários ante os ajustes superiores ao aumento salarial em suas prestações. A Associação de Mutuários de Viçosa estava recebendo documentação relativa à ação contra o BNH até o dia 06 de agosto.

A relação entre a Associação e o Estado ficou tensa em 1984, quando houve protestos dos mutuários na inauguração de uma das agências da Minas Caixa em Viçosa. Impedindo o uso do FGTS para dedução das prestações mensais e não fornecendo informações exatas, a Caixa Econômica Estadual (Minas Caixa) continuava com as represálias contra os mutuários do Sistema Financeiro da Habitação. Os mutuários queriam um posicionamento do governador Tancredo Neves, que ainda não havia se manifestado perante correspondência por eles emitida (FOLHA DA MATA, 1984)⁹. Esta tensão entre os mutuários e o Estado era reflexo do que se passava na conjuntura nacional, pois, além da população ter os seus salários corroídos violentamente pela crise de 1980, pagavam maiores prestações em função dos altos preços dos imóveis produzidos no mercado¹⁰ (AZEVEDO, 1988).

A Figura 37 evidencia que os achatamentos salariais só passaram a ocorrer a partir de 1983. O reajuste das prestações, normalmente superior ao aumento real dos salários corroborou para criação de inúmeras entidades de defesa dos mutuários e a entrada maciça, na justiça, de processos contra as agências financiadoras. Um setor muito afetado foi o dos mutuários de cooperativas. Formado por uma clientela com nível de renda não muito superior ao das COHABS, o segmento participava de um programa com menores subsídios. Por razões de deformações oriundas do formato institucional, as cooperativas passaram a produzir habitações com preços finais relativamente mais caros que os previstos em suas intenções iniciais. (ibid.).

⁹Neste ambiente de tensão, na escala local, os vereadores de Viçosa fizeram um requerimento ao Presidente da Câmara para que fossem enviados votos de protesto ao senhor Afonso Pastore, presidente do Banco Central, “pela infeliz sugestão que o Senhor dera em entrevista a uma emissora de televisão” sugerindo aos mutuários do BNH que se suicidassem para solucionar o problema de suas casas próprias. Os vereadores pediram também que se enviasse cópia da Associação dos Mutuários de Viçosa e da Associação dos Engenheiros de Viçosa (CÂMARA MUNICIPAL DE VIÇOSA, 1984).

¹⁰De 1965 a 1972, os reajustes das prestações acompanharam as variações do salário mínimo, e de 1973 até 1982, as prestações foram indexadas abaixo da correção do salário mínimo. Em 1983, de forma abrupta as prestações subiram acima do salário mínimo (AZEVEDO, op. cit.).

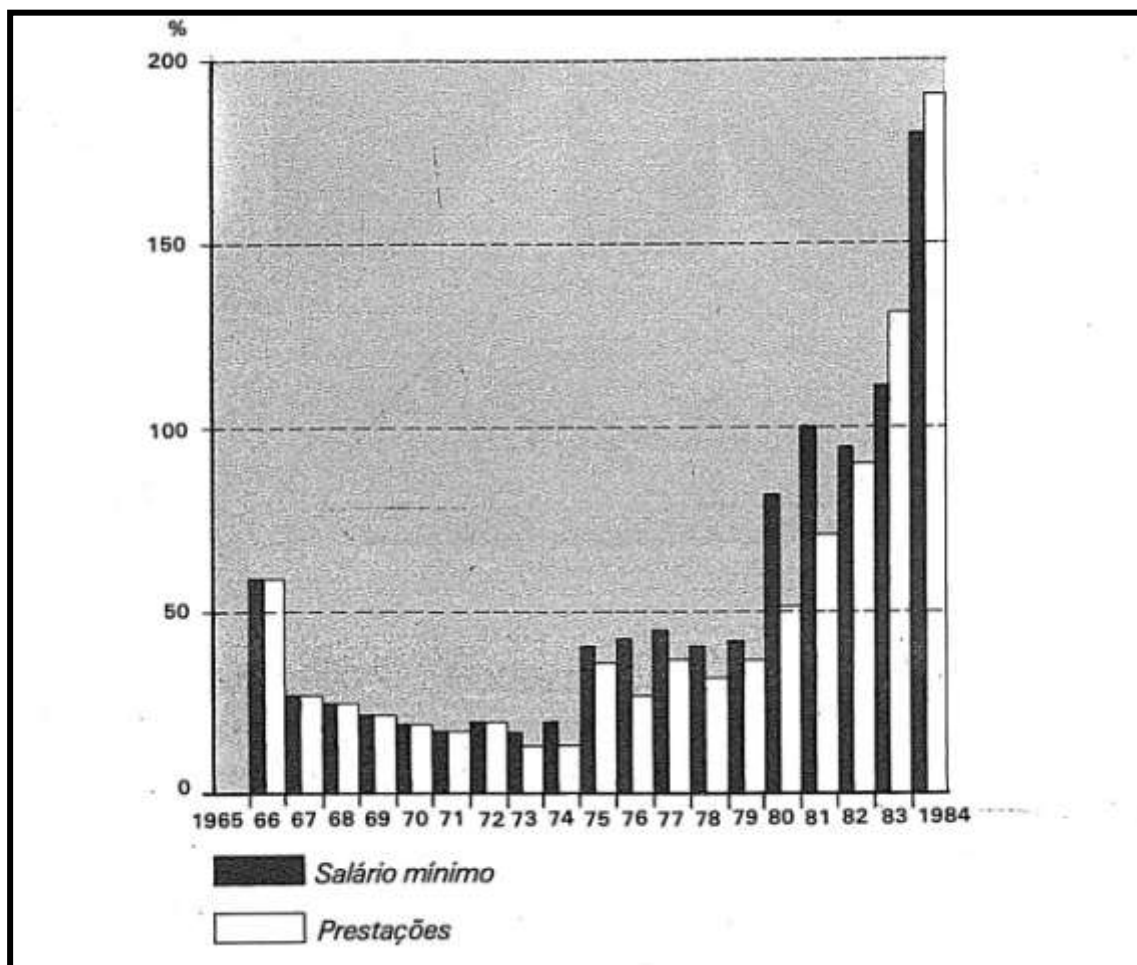


Figura 37. Confronto entre o salário mínimo e o reajuste das prestações do SFH.
Fonte: Bolaffi e Cherkezian (1985).

As leis salariais promulgadas de 1982 em diante e o estado de recessão em que se encontrava a economia do país fomentaram a crise do SFH. O arrocho salarial e o desemprego não só atenuaram os depósitos no FGTS e nas cadernetas de poupança como intensificaram os índices de inadimplência dos mutuários. O conjunto de medidas tomadas a partir de 1983, por seu aspecto “imediatista, paliativo, ineficaz”, mal articulado e conseqüentemente inconveniente, foi repudiado pela maioria dos mutuários e só colaborou para aumentar a desmoralização do sistema e dos governos que o geriram (BOLAFFI e CHERKEZIAN, 1985, p. 53).

A Associação de Mutuários do Sistema Financeiro da Habitação de Viçosa (ASMUV) havia dado entrada na justiça carioca, na ação que movia junto com a Federação das Associações de Moradores do Estado do Rio de Janeiro (FAMERJ) contra o BNH e o SFH, com cerca de 210 processos de mutuários de Viçosa. Outros 30 processos seriam encaminhados até o final de junho, e até fins de agosto a ASMUV

contava com 400 associados com ação na justiça. Até este ano, em todo o Brasil, cerca de 300 mil mutuários já tinham entrado na justiça contra os órgãos do SFH (ibid.).

No atendimento aos mutuários, a justiça estava obedecendo aos seguintes critérios: quem tivesse reajuste de prestações do imóvel em julho e estivesse em dia com o pagamento das mensalidades entraria na justiça por meio de mandato de segurança; os que tivessem reajuste de prestações em julho e que estivessem com pagamento das mensalidades atrasadas em mais de três meses entrariam na justiça por meio de ação ordinária, o mesmo critério valia para quem tivesse reajuste em outubro do ano anterior, ou em janeiro ou abril de 1983.

Segundo Aluísio Ferreira, membro da diretoria da ASMUV, as sentenças estavam sendo concedidas no prazo de 70 dias, todas favoráveis aos mutuários. (FOLHA DA MATA, 1984). O juiz declarou que o reajuste das prestações da casa própria seria efetuado de acordo com o reajuste salarial do mutuário, dentro das faixas de distribuição do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), de acordo com o Decreto-lei 2065/83.

A ASMUV representou uma frente de luta contra a política habitacional gestada pelo BNH. Esta associação reflete o movimento nacional de insatisfação com a política gestada pelo Estado e as dificuldades que os membros estavam vivenciando no momento. Portanto, a criação da ASMUV foi uma estratégia de enfrentamento local à própria política de habitação e ao aumento abusivo das prestações do BNH.

O Movimento Nacional dos Mutuários também foi uma frente de oposição ao caráter financeiro da política brasileira que tratava a habitação como uma mercadoria, valorizando a propriedade do imóvel mesmo que fosse à custa do comprometimento da renda familiar, sobretudo dos segmentos menos privilegiados. A ideologia da casa própria instaurou outra relação com a necessidade de moradia, a qual associou à ideia de acesso a mesma ao ideal de acesso à propriedade.

No modo de produção capitalista a habitação foi convertida em propriedade e não em um bem comum, dessa forma não pôde ser apropriada por todos. Trata-se de um bem cujo acesso é seletivo, enorme parcela da população não possui poder aquisitivo para pagar por ela. A propriedade privada da terra e, conseqüentemente, da moradia acarretou uma enorme desigualdade de acesso a esse “direito fundamental do cidadão”, obrigação e dever do Estado. A ótica de encarar a habitação como mercadoria (frutos dos preços da terra urbana, dos materiais de construção e tecnologia e da força de trabalho empregada) leva a não consideração das reais necessidades sociais, mas a ter

seus custos desproporcionalmente elevados diante do poder aquisitivo da maioria dos trabalhadores do Brasil. Em Viçosa, dadas às condições de acesso restrito a habitação, sobretudo pela faixa salarial (até três salários mínimos), uma expressiva demanda de sem tetos urbanos continuou alijada do direito à moradia e estacionada fora dos interesses do mercado, capitaneado pelas forças hegemônicas de controle da política habitacional (grandes empresas construtoras e mercado de terras).

Os mutuários colocaram em pauta que o direito à moradia deveria ser entendido de acordo com seu amplo significado, não apenas como abrigo, mas como inserção na cidade, ou seja, como ocupação do espaço urbano com seus complementos de infraestrutura, serviços, transportes, equipamentos coletivos etc. Buscaram mostrar que tratada como uma mercadoria, a habitação passou a compor, no conjunto de necessidades básicas de sobrevivência dos trabalhadores, um dos elevados custos de sua reprodução.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nesta dissertação centraram-se esforços para compreender a política habitacional gestada em âmbito federal e os desdobramentos espaciais na cidade de Viçosa. Detectou-se que alguns agentes tiveram maior participação que outros na produção do espaço e da moradia, foram eles: o Estado, os promotores imobiliários e os grupos populares. O Estado, por meio de seus instrumentos normativos, produziu grandes mudanças nos usos e funções dos lugares citadinos, reproduzindo uma hierarquia desses lugares no conjunto de Viçosa. Ao direcionar os investimentos em infraestrutura, intensificaram-se as desigualdades na cidade, interferindo de modo acentuado nas formas de apropriação do espaço, uma vez que produziram um processo de valorização diferencial do solo. Assim, a distribuição do solo foi calcada nos usos que gerassem os mais altos lucros possíveis graças a sua utilização empreendedora, subordinando os demais tipos de usos do solo a um imperativo mercadológico.

O setor imobiliário em Viçosa assumiu atividade de comando, o que conduziu à transformação do espaço urbano (conversão da terra rural em urbana, intenso parcelamento do solo, substituição do “uso agrícola da periferia” pelo uso urbano). A Construtora e Incorporadora Chequer Ltda., Elias Chequer Cia, Construtora José Chequer & Cia Ltda., Construtora Carvalho & Chequer, Enfoque e Âncora Empreendimentos Imobiliários tornaram-se os principais responsáveis pela abertura de novas áreas para a venda e o aluguel. Estes atores transformaram grande parte do território do município em área urbana no período de 1970 a 1980, lançando diversos bairros (Amoras, Barrinha, Betânia, Clélia Bernardes, Lourdes, João Braz, Nova Viçosa, Ramos, Santo Antônio, Santa Clara, Silvestre) e condomínios (parte anexa ao Parque do Ipê e Village Del Rey) no mercado de imóveis.

Constata-se, assim, que a família Chequer assumiu um papel protagonista na apropriação do solo urbano, na medida em que foi a principal responsável pela formação de um verdadeiro oligopólio no mercado imobiliário da cidade. Dentre os agentes desta família que se destacaram no mercado de terras, cabe assinalar o papel político e econômico desempenhado por Antônio Chequer. Ele se utilizou das doações de terrenos (e de materiais de construção) nos bairros das periferias de Amoras e Nova Viçosa e da venda de lotes a preços módicos para aumentar a sua popularidade. Utilizou-se, portanto, de práticas clientelistas que se espraíram de forma intensa na

pequena cidade, marcando a paisagem dos espaços e assinalando como os efeitos das políticas urbanas excludentes geram desigualdades sociais de toda ordem (econômica, política, cultural etc.).

É importante destacar que além de empreendedor imobiliário, Chequer assumiu os cargos de prefeito e vereador da cidade em diversos mandatos. Desfrutando de sua liderança política local, este representante do grupo empresarial aproveitou as campanhas eleitorais para assegurar os seus interesses econômicos e de sua Construtora. Portanto, em Viçosa as esferas do público e do privado se confundiram de forma inexorável.

O processo de urbanização na cidade foi submetido ao primado das leis da acumulação capitalista. A cidade se consolidou como o lugar, por excelência, dos negócios. Sua dimensão geográfica evidenciou-se em um arranjo espacial expresso na comercialização de frações de áreas (o espaço urbano em fragmentos), evocando a concepção da cidade enquanto mercadoria. A indústria da construção civil foi então o “carro-chefe” desse processo. Ela colaborou, através da dinamização do comércio, para a absorção de força de trabalho, a abertura de inúmeros loteamentos na cidade e a construção de edifícios destinados aos mais variados usos.

Observaram-se distintas formas no movimento de urbanização da cidade capitalista: o bairro operário (oriundo de um projeto de moradia para os segmentos populares); os condomínios fechados (implantação de residências voltada ao público de renda média e alta junto a áreas com relativa preservação vegetacional); e a ocupação periférica (destinada aos grupos menos capitalizados em localidades distantes do centro da cidade e desprovidas de serviços de uso coletivo). As péssimas condições habitacionais, o encarecimento do preço da moradia e a segregação socioespacial dos grupos populares no espaço foram algumas das marcas da urbanização em Viçosa.

Embora o déficit habitacional se concentrasse nas camadas de mais baixa renda da população, boa parte dos recursos da COHAVI (oriundo do repasse do SFH/COHAB-MG) foi destinada a financiamentos para as classes de maior poder aquisitivo. Isso leva a crer que a maior dificuldade no cumprimento das metas propostas pelo BNH procedia não da carência de recursos, mas de sua inadequação à clientela que se pretendia inicialmente atingir. Enquanto para as classes média e alta havia a opção por suntuosos condomínios (Bosque do Acamari e Village Del Rey, este último, inclusive, implantado na área central), para os grupos populares restaram as periferias da cidade (Vila Operária e o caso de Nova Viçosa). Os pobres ficaram relegados às

péssimas condições de vida e a precariedade de bens e serviços, já a classe média e rica continuou banhada em privilégios. Portanto, os grupos populares participaram subalternamente da política do BNH.

O modelo periférico do conjunto habitacional desencadeou um processo de seletividade espacial e fragmentação socioespacial (ou estratificação social), criada pelos próprios agentes da COHAB, INOCOOP e COHAVI. O Estado promoveu a dispersão urbana da moradia dos grupos populares, deslocando-os para as áreas distantes dos espaços de maior oferta de emprego, de consumo de bens e serviços coletivos e de lazer. As famílias passaram a ter um teto, mas ficaram privadas de uma interação efetiva com a cidade. Os bens públicos (atendimento médico, educação, pavimentação, saneamento básico etc.) no Alto das Amoras deixaram de ser ofertados pelo Estado e quando o foram se converteram em mero instrumento de acumulação privada. Restou à população residente no bairro se auto-organizar para reivindicar ou prover seus próprios bens de uso comuns. Mesmo sabendo da precariedade de serviços básicos, as pessoas continuaram no conjunto Vila Operária porque a aquisição da casa própria por si só justificava os sacrifícios.

A desigualdade, no que tange ao acesso a bens e serviços em Viçosa, colocou em pauta a natureza e a qualidade do conflito social associadas à capacidade dos grupos populares, em especial a classe trabalhadora, de se constituírem como sujeitos sociais. Assim, os bens e serviços relacionados à condição cidadã se transformaram em privilégios daqueles grupos que são detentores de poder aquisitivo suficiente para adquiri-los no mercado, ficando os pobres desprovidos do acesso e do exercício pleno desses direitos. Portanto, ocorreu uma crescente diferenciação na oferta de bens e serviços urbanos de acordo com as classes sociais, direcionando excelentes condições de vida para a classe alta, níveis aceitáveis para a classe média e situações de precariedade para as classes populares.

O direito à cidade foi violado através da exaltação da cidade-mercadoria, que negou a realidade urbana enquanto “obra” de certos agentes históricos e a concebeu como produto de apenas determinados atores (proprietários de terra, incorporadores imobiliários e Estado). Quem efetivamente construiu a cidade (os trabalhadores) não era tido como agente produtor do urbano. A disputa de projetos antagônicos fez com que o direito à moradia se subtraísse em benefício de interesses privados e de mercado. Tal direito também foi desrespeitado através da negação do urbano enquanto local de encontro, na medida em que o processo de privatização dos espaços limitou o convívio

e fez com que a necessidade de moradia, na qualidade de valor de uso, fosse subordinada ao valor de troca, pelo comércio e pelo lucro. As habitações produzidas na cidade não atenderam o direito à moradia adequada aos mais pobres.

A efetividade do direito à moradia se daria por uma questão de escolha de prioridade do Estado a fim de garantir esse direito inerente à condição humana. Contudo, em Viçosa esta instituição eximiu-se da responsabilidade de garantir as condições mínimas de habitabilidade às classes populares. O direito à moradia adequada não pode ser compreendido de forma limitada, tão só pela existência de um teto, também não deve ser equiparado ao direito de propriedade e tampouco comparado a uma mercadoria. Para a consumação deste direito, a habitação teria que ser acessível a todos, independente de condição social ou renda e a cidade deveria portar condições dignas (igualdade no acesso a bens e serviços, equidade espacial na distribuição de equipamentos urbanos, fortalecimentos dos espaços públicos, transporte coletivo de qualidade etc.). Por fim, a moradia não pode ser dissociada do acesso a outros direitos humanos fundamentais (educação, saúde, lazer, exercício político, segurança, privacidade e tantos outros).

Em Viçosa o direito à cidade encontrou-se mais estreitamente confinado, na maior parte dos casos, nas mãos de uma pequena elite política e econômica com condições de moldar a cidade cada vez mais segundo suas necessidades particulares e seus mais profundos desejos. Constatou-se que, em Viçosa, as políticas públicas, em especial a habitacional, não reafirmaram o direito à cidade, pelo contrário, promoveram a negação da cidade e do urbano. Em contrapartida, observaram-se tentativas de resgatar o direito à cidade através do associativismo. Tomada como bandeira por lideranças de bairro e mutuários do BNH, a luta dos associados pelo direito à moradia e a cidade tinha como intuito transformar os espaços urbanos para além da mera especulação imobiliária, buscando romper com uma lógica perversa de exclusão e de injustiças sociais.

A negação da cidade em configurações habitacionais privadas, a segregação socioespacial, a espoliação e exploração do trabalho e o aumento abusivo das prestações da casa própria foram alguns dos elementos de pauta das lutas travadas por esses sujeitos sociais. Não se pode dizer que as reivindicações (de transformar a cidade de acordo com as necessidades coletivas) expressaram o direito à cidade em sua totalidade, mas o fizeram parcialmente pela luta social e pela participação coletiva. Por meio do engajamento político, da disposição de lutar por seu lugar (seu bairro), da participação

democrática e do exercício da cidadania, das redes de relações comunitárias e solidárias estabelecidas, do resgate da festa, do encontro e da criação os quais, no conjunto, o direito à cidade evoca, os grupos populares engajados nessas lutas buscaram subverter a lógica da mercadoria, reivindicando um sentido amplo da moradia, reclamando o seu valor de uso.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

FONTES PRIMÁRIAS

ARQUIVO CENTRAL E HISTÓRICO DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE VIÇOSA (MG). Fotos avulsas. **Gênero Iconográfico**. Transformação urbanística da cidade e da região (fotos de estradas, bairros e construções). Viçosa, Minas Gerais, s/d.

ARQUIVO PÚBLICO MINEIRO. Jornais Avulsos Rolo 128. **Fôlha de Viçosa**. Viçosa, Minas Gerais, 1963-1978. 35 mm. Microfilme.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm>. Acesso em: 21 dez. 2015.

BRASIL. Lei Complementar n. 14, de 8 de junho de 1973. Dispõe sobre a criação das regiões metropolitanas de Belém, Belo Horizonte, Curitiba, Fortaleza, Porto Alegre, Recife, Salvador e São Paulo. **Diário Oficial**. Brasília, jun/1973.

BRASIL, MINAS GERAIS, VIÇOSA. Acervo do jornal **A Cidade**, sala de registros, 1961-1967, s/p.

BRASIL, MINAS GERAIS, VIÇOSA. Acervo do jornal **Integração**, sala de registros, 1979-1983, s/p.

BRASIL, MINAS GERAIS, VIÇOSA. Acervo do jornal **Folha da Mata**, sala de registros, 1984-1986, s/p.

BRASIL, MINAS GERAIS, VIÇOSA. **Cadastro de imóveis de Viçosa**. Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Viçosa – MG, 1971-1986.

BRASIL, MINAS GERAIS, VIÇOSA. **Legislação Municipal de Viçosa**. Câmara Municipal de Viçosa, 1964-1986.

BRASIL, MINAS GERAIS, VIÇOSA. Acervo do jornal **Tribuna Livre**, sala de registros, 1986, s/p.

BRASIL, MINAS GERAIS, VIÇOSA. Prefeitura Municipal de Viçosa, MG. A cidade. **Da Ermida à Urbe**. Disponível em: <<http://www.vicosa.mg.gov.br/a-cidade/da-ermida-a-urbe>>. Acesso em: 12 maio 2014.

BRASIL, MINAS GERAIS, VIÇOSA. **O Folha da Mata**. Disponível em: <http://www.folhadamata.com.br/site/o_folha_da_mata.php>. Acesso em: 14 jun. 2014.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948**. Nações Unidas no Brasil. Disponível em:

<http://portal.mj.gov.br/sedh/11cndh/site/pndh/sis_int/onu/convencoes/Declaracao%20Universal%20dos%20Direitos%20Humanos-%201948.pdf>. Acesso em: 4 jun. 2014.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Enciclopédia dos municípios brasileiros**. Municípios do Estado de Minas Gerais, v. xxii, Município de Viçosa, Minas Gerais, pp. 426-432, 1959-1964. Disponível em: <<http://biblioteca.ibge.gov.br/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=227295>>. Acesso em: 02 set. 2015.

_____. **Censo Demográfico**. Rio de Janeiro: IBGE, censos demográficos: 1960, 70, 80. Disponível em: <www.ibge.gov.br>. Acesso em: 15 jul. 2015.

FONTES SECUNDÁRIAS

ALMEIDA, Roberto Schmidt de Almeida. “Alternativas da promoção imobiliária em grandes centros urbanos: o exemplo do Rio de Janeiro”. In: VALLADARES, Licia do Prado (Org.); SANTOS, Carlos Nelson F. dos; ROLNIK, Raquel; BONDUKI, Nabil Georges e ALMEIDA, Roberto Schmidt (Coord.). **Repensando Habitação no Brasil**. Série Debates Urbanos, Rio de Janeiro: Zahar S.A., v. 3, 1983, pp. 169-190.

ALVES, Natália Carolina. “Um belo loteamento para os pobres”: a construção do bairro Nova Viçosa e o imaginário da periferia, 1969-1988. 2007, 70p. Dissertação (Monografia em História) Curso de História. Departamento de História, Universidade Federal de Viçosa, Viçosa-MG, 2007.

ANTUNES, Érika Pereira. **Segregação Socioespacial Urbana**: o caso dos bairros Arduíno Bolívar – Amoras – e São José – Laranjal, Viçosa-MG. 2006, 77p. Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso). Curso de Geografia. Departamento de Geografia, Universidade Federal de Viçosa, Viçosa-MG, 2006.

ARAÚJO, Ana Cristina da Silva. A casa [própria] alugada: questões da política pública habitacional. **Risco**, São Carlos, v. 07, p. 165-176, 2008. Disponível em: <http://www.iau.usp.br/revista_risco/Risco7-pdf/02_art11_risco7.pdf>. Acesso em: 04 jan. 2016.

ARRETCHE, Marta. Intervenção do Estado e setor privado: o modelo brasileiro de política habitacional. **Espaço e Debates**, São Paulo, v. X, n. 31, p. 21-36, 1990.

AZEVEDO, Sergio de. “Política de Habitação Popular e Subdesenvolvimento: Dilemas, Desafios e Perspectivas”. In: DINIZ, Eli (Org.); CINTRA, Antônio Octávio; BRASILEIRO, Ana Maria; AZEVEDO, Sérgio de. **Políticas públicas para áreas urbanas**: dilemas e alternativas. Rio de Janeiro: Zahar Editores, v. 4, 1982, pp. 67-110.

_____. Vinte e dois anos de Política de Habitação Popular (1964-1986): criação, trajetória e extinção do BNH. **Revista de Administração Pública**, Rio de Janeiro, nº 22, v. 4, 1988, pp. 107-119.

AZEVEDO, Sérgio de; ANDRADE, Luís Aureliano Gama de. **Habitação e Poder**: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional de Habitação. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1982, 116p.

BECKER, Bertha K. e EGLER, Claudio A. G. “A emergência do Brasil como potência regional na economia-mundo”. In: _____. **Brasil - uma nova potência regional na economia-mundo**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1994, pp. 123-168.

BERNARDES, Lysia. Política urbana: uma análise da experiência brasileira. **Análise e Conjuntura**, Belo Horizonte, v. 1, pp. 83-119, 1986.

BOLAFFI, Gabriel. “Para uma nova Política Habitacional e Urbana: possibilidades econômicas, alternativas operacionais e limites políticos”. In: VALLADARES, Licia do Prado (Org). **Habitação em Questão**. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 2ª ed., 1981, pp.167-195.

_____. “Habitação e Urbanismo: o problema e o falso problema”. In: MARICATO, Ermínia (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo: Editora Alfa-Ômega, 2ª ed., 1982, pp. 37-70.

_____. A questão urbana: produção de habitações, construção civil e mercado de trabalho. **Novos Estudos do Centro Brasileiro de Análise e Planejamento** (CEBRAP). São Paulo: Editora Brasileira de Ciências Ltda (EBC), v.2, nº1, pp. 61-68, 1983.

BOLAFFI, Gabriel e CHERKEZIAN, Henry. BNH: bode expiatório. **Novos Estudos do Centro Brasileiro de Análise e Planejamento**. São Paulo: Editora Brasileira de Ciências Ltda (EBC), nº 13, pp. 45-55, 1985.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria. São Paulo: Estação Liberdade, 1999, 343p.

BONDUKI, Nabil; KOURY, Ana Paula. Das reformas de base ao BNH. As propostas do Seminário de Habitação e Reforma Urbana. **Arquitextos**, São Paulo, ano 10, n. 120.02, Vitruvius, maio 2010. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/10.120/3432>>. Acesso em 01 dez. 2014.

BORGES, José Marcondes; SABIONI, Gustavo Soares (Org.). **Cópia do relatório do chefe da comissão de construção da Escola Superior de Agricultura e Veterinária do estado de Minas Gerais (ESAV)**, Eng. João Carlos Bello Lisboa, ao secretário de agricultura Djalma Pinheiro Chagas. Viçosa: UFV, 2004. 89p.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007, 316p.

BRITO, Marcelo e RODRIGUES, Arnaldo Oliveira. O sonho da casa própria: entre a utopia e a distopia. In: Congresso em desenvolvimento social mobilidades e desenvolvimentos, 4, 2014, Montes Claros. **Anais eletrônicos...**, Montes Claros: Universidade Estadual de Montes Claros, 2014. Disponível em:

<http://www.congressods.com.br/quarto/anais/GT11/03_GT_11.pdf>. Acesso em: 02 fev. 2016.

CAMPOS, Roberto de Oliveira. In: **Plano Nacional de Habitação**. Volume 2. Seminário promovido pelo Instituto de Engenharia de São Paulo e pelo Banco Nacional da Habitação, BNH. 1966.

CAMPOS, Andrelino. **Do quilombo à favela: a produção do espaço criminalizado no Rio de Janeiro**. Bertrand Brasil: Rio de Janeiro, 2005, 208p.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. “A Reprodução do espaço urbano”. In: _____. **A (Re) Produção do espaço urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1994, pp. 83-179.

_____. Introdução. In: _____. **Espaço-Tempo na metrópole: a fragmentação da vida cotidiana**. São Paulo: Contexto, 2001, pp. 11-44.

_____. **A cidade**. 9ª Ed. São Paulo: Contexto, 2011. 98p.

_____. “Da ‘organização’ à ‘produção’ do espaço no movimento do pensamento geográfico”. In: _____. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). 1ª ed. São Paulo: Contexto, 2012, pp. 53-73.

CHAUÍ, Marilena. **O que é ideologia?** 2ª Ed. São Paulo: Brasiliense, 1981. 125p.

COELHO, Dayana Debossan. Nova Viçosa: a “menina dos olhos” do mito Antônio Chequer. Encontro Nacional de História do Pensamento Geográfico e I Encontro Nacional de Geografia Histórica, 3, 2012, Rio de Janeiro. **Anais...**, Rio de Janeiro, UFRJ, 2012, cd-rom.

_____. **Da fazenda ao bairro: a construção de uma Nova Viçosa (1970-2000)**, 2013, 123p. Monografia em Geografia (Trabalho de Conclusão de Curso). Curso de Geografia. Departamento de Geografia, Universidade Federal de Viçosa, Viçosa-MG, 2013.

COELHO, Dayana Debossan; CHRYSOSTOMO, Maria Isabel de Jesus. **Formação das periferias urbanas de Viçosa (MG): os casos de Nova Viçosa e Amoras (1970-1980)**. Relatório final de Pesquisa de Iniciação Científica – Fundação de Amparo a Pesquisa do estado de Minas Gerais (FAPEMIG). Viçosa: Departamento de Geografia (DGE), 2013.

_____. 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 O espaço geográfico em análise**, v. 33, pp. 277-306, 2015.

CORRÊA, Roberto Lobato. “Quem produz o espaço urbano?” In: _____. **O espaço urbano**. 4ª Ed. São Paulo: Editora Ática, 2005, pp. 11-31.

_____. “Espaço: um conceito - chave da Geografia”. In: **Geografia: conceitos e temas**. CASTRO, Iná Elias de; GOMES, Paulo Cesar da Costa e CORRÊA, Roberto Lobato (Org.). 10ª Ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007, p.15-48.

COSTA, Rodrigo Paulinelli de Almeida; HOLLERBACH, Joana D’Arc Germano; BIFANO, Amélia Carla Sobrinho. **Bairro Santo Antônio: Relatos e Histórias de um Cantinho de Viçosa-MG**. BIFANO, Amélia Carla Sobrinho e LELIS, Cleunice Aparecida da Silva (Org.). Viçosa: Unidade Interdisciplinar de Estudos em Desenvolvimento Humano e Social, 2011. 29p.

CRUZ, Tancredo Almada (coord.). **Retrato Social de Viçosa IV**. Viçosa, MG: CENSUS. Editora UFV, 2012. 88p.

EL-DINE, Lorena Ribeiro Zem El-Dine; ALVES, Natália Carolina. A Voz dos Esquecidos: Memória Oral sobre o surgimento da periferia de Viçosa durante o século XX. In: Encontro Regional Sudeste de História Oral, 7, 2007, Rio de Janeiro. **Anais...**, Rio de Janeiro, FIOCRUZ, 2007, cd-rom.

FERRO, Sergio. “A produção da casa no Brasil”. **Arquitetura e Trabalho Livre**. São Paulo, Cosac Naify, 2006, pp. 61-101.

GERALDO, Zé. Cidadão. In: **Álbum Terceiro Mundo**, CBS, 1979. Disponível em: <<http://zegeraldouol.com.br/#>>. Acesso em 16 jan. 2016.

HARVEY, David. “Valor de uso, valor de troca e a teoria do uso do solo urbano”. In: **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Editora Hucitec, 1980, pp. 131-166.

_____. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. **Espaço & Debates**. São Paulo: Cortez, ano II, nº 6, pp. 6-35, 1982.

_____. **Espaços de esperança**. São Paulo: Edições Loyola. Brasil, 2004a, 382 p.

_____. **Condição pós-moderna**. 10ª Ed. Editora Loyola: São Paulo, 2004b, 349p.

_____. **Cidades Rebeldes: do direito à cidade a Revolução Urbana**. São Paulo: Martins Fontes – selo Martins, 2014, 294p.

KOURY, Ana Paula. A política urbana e a questão social: Quitandinha, o que restou? **Arquitextos**, São Paulo, ano 14, n. 159.03, Vitruvius, ago. 2013. Disponível em: <<http://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/14.159/4846>>. Acesso em 03 mar. 2015.

KOWARICK, Lúcio. “Autoconstrução de moradias e espoliação urbana”. In: **A espoliação urbana**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1993, p. 59-101.

LEFEBVRE, Henri. (1970). **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999, 176p.

_____. (1968). **O direito à cidade**. São Paulo: Editora Centauro, 2001. 144p.

LIMA, Élcio Ferraz de. **Meio Ambiente e mudanças na paisagem: contextualização das segregações ambientais no bairro Nova Viçosa, Minas Gerais**. 2005, 61p. Dissertação de Mestrado (Engenharia Florestal), Universidade Federal de Viçosa, Viçosa-MG, 2005.

LIMA, Elias Lopes de. “O sujeito da atividade prática”. In: **Encruzilhadas geográficas: notas sobre a compreensão do sujeito na teoria social crítica**. Rio de Janeiro: Consequência, 2014, pp. 245-270.

MACHADO, Fabiano Ferreira. **Auto-Segregação em Viçosa (MG): (pseudo) Condomínios Residenciais**. Monografia em Geografia (Trabalho de Conclusão de Curso). Curso de Geografia. Departamento de Geografia, Universidade Federal de Viçosa, Viçosa-MG, 2009.

MARICATO, Ermínia. **Política Habitacional no Regime Militar: do milagre brasileiro à crise econômica**. Editora: Vozes, Petrópolis, 1987, 97p.

_____. A cidade é um grande negócio. **Teoria e Debate**. Edição 3, pp. 01-05, 1988. Disponível em: <<http://www.teoriaedebate.org.br/materias/sociedade/cidade-e-um-grande-negocio?page=0,1>>. Acesso em: 23 nov. 2015.

_____. **Habitação e Cidade**. LOCONTE, Wanderley (Coord.). 7ª Ed. São Paulo: Editora Atual (Espaço & Debate), 1997, 79p.

_____. **Brasil, cidades** – alternativas para a crise urbana. 2ª ed. Petrópolis: Vozes, 2002, 204 p.

MARX, Karl. **O Capital**. Coleção Os Economistas, São Paulo: Abril Cultural, 1983.

MEDEIROS, Sara Raquel Fernandes Queiroz de. BNH: outras perspectivas. Conferência Nacional de Políticas Públicas contra a Pobreza e a Desigualdade, 1, 2010. Natal. **Anais eletrônicos...**, Natal, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2010. Disponível em: <<http://www.cchla.ufrn.br>>. Acesso em: 28 mar. 2015.

MELO, Marcus André B. C. de. “Regimes de acumulação, Estado e articulação de interesses na produção do espaço construído (Brasil, 1940-1988)”. In: VALLADARES, Licia e PRETECEILLE, Edmond (Coord.). **Reestruturação Urbana: tendências e desafios**. São Paulo: Nobel, 1990, pp. 168-182.

MELLO, Fernando Antonio Oliveira. **Análise do processo de formação da paisagem urbana do município de Viçosa, Minas Gerais**. 2002. 103p. Dissertação (Mestrado em Ciência Florestal), Programa de Pós-Graduação em Engenharia Florestal, Universidade Federal de Viçosa, Viçosa, MG, 2002.

MORALES, S. M.; SOUZA, F. A. M. A gestão social da valorização do solo urbano nas práticas de regularização fundiária. In: Seminário Internacional de Curitiba, 3, 2010, Curitiba. **Anais eletrônicos...**, Curitiba, Universidade Positivo, 2010. Disponível em: <<http://gpitufrgs.files.wordpress.com/2011/04/morales-selene-a-gestc3a3o-social-da>>

valorizac3a7c3a3o-do-solo-urbano-nas-prc3a1ticas-de-regularizac3a7c3a3o-fundic3a1ria.pdf >. Acesso em: 04 nov. 2011.

MOREIRA, Ruy. “A cidade e o urbano no Brasil”. In: **A formação espacial brasileira: contribuição crítica aos fundamentos espaciais da geografia no Brasil**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Consequência, 2014, pp. 289-296.

O PASSADO COMPASSADO DE VIÇOSA (blog). **Acesso rodoviário**. Disponível em: <<http://opassadocompassadodevicoso.blogspot.com.br/2013/01/abaixo-assinado-museu-de-vicoso-ja.html>>. Acesso em: 13 maio 2014.

PACHECO, Aguinaldo. **O passado é para se refletir sobre ele: a Avenida P.H.Rolfs na década de 1960**. Acervo do Tony Mello. Viçosa Cidade Aberta (blog). Disponível em: <<http://vicosacidadeaberta.blogspot.com.br>>. Acesso em: 11 de abr. 2015.

PAVIANI, Aldo. Processo de periferização e pobreza urbana - uma abordagem. São Paulo: **Boletim de Geografia Teorética**, v. 16-17, n. 31-34, 1986-1987. Disponível em: <<http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/tegal1/Geografiasocioeconomica/Geografiaurbana/PROCESSODEPERIFIZACAOEPROBREZA.pdf>>. Acesso em: 2 jun. 2013.

PERLAM, Janice E. **O mito da marginalidade: favelas e política no Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1977, 377p.

PORTUGAL, Josélia Godoy. **A sociabilidade em condomínios fechados: o caso do condomínio residencial Recanto da Serra em Viçosa-MG**. Dissertação (Mestrado em Economia Doméstica), Programa de Pós-Graduação em Economia Doméstica, Universidade Federal de Viçosa, Viçosa, 2009.

RAMOS, Antônio de Padua C.; MELLO, Tony. **Viçosa de ontem**. Viçosa, MG: [s.n.], 1973.

REDLINE WEBSITES (blog). **A história de Viçosa-MG**. Disponível em: <<http://www.redlinemg.com/vicoso-mg/>>. Acesso em: 26 dez. 2014.

RIBEIRO FILHO, Geraldo Browne. **A formação do espaço construído: cidade e legislação urbanística em Viçosa, MG**. 1997. 205p. Dissertação (Mestrado em Urbanismo), Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, Rio de Janeiro, 1997.

RIBEIRO, Luis Cesar de Queiroz e PECHMAN, Roberto Moses. **O que é a questão da moradia?** São Paulo: Nova Cultural, Brasiliense, 1985.

RODRIGUES, Arlete Moysés. A cidade como direito. Colóquio Internacional de Geocrítica, 9, 2007, Porto Alegre. **Anais eletrônicos...**, Porto Alegre, UFRGS, Disponível em: <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-24533.htm>>. Acesso em: 03 jul. 2015.

_____. Políticas Públicas: FGTS e Planos Diretores - Conteúdos e Significados. **Cidades** (Presidente Prudente), São Paulo, Brasil, vol. 9, nº 16, pp.11-30, 2013.

SANTOS, Ana Maria Corrêa dos. **Sociabilidade e ajuda mútua na periferia urbana de Viçosa, Minas Gerais**. 1991. 351p. Dissertação (Mestrado em Extensão Rural), Programa de Pós-Graduação em Extensão Rural, Universidade Federal de Viçosa, Viçosa-MG, 1991.

SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos Santos. “Velhas novidades nos modos de urbanização brasileiros”. In: VALLADARES, Licia do Prado (Org). **Habitação em Questão**. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 2ª ed., 1981, pp. 17-48.

SANTOS, Milton. “A evolução recente da população urbana, agrícola e rural”. In: **A urbanização brasileira**. 5ª ed. São Paulo, 2005, pp. 31-36.

_____. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção**. 4ª ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2012, 384p.

_____. **O espaço da cidadania e outras reflexões**. SILVA, Elisiane da; NEVES, Gervásio Rodrigo; MARTINS, Liana Bach (Org.). v. 3. Porto Alegre: Fundação Ulysses Guimarães, Coleção O Pensamento Político Brasileiro, 2011. 224p.

_____. **O espaço do cidadão**. 7ª ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2014. 169 p.

_____. **Por uma outra globalização**. Do pensamento único à consciência universal. São Paulo: Record, 2000. 85p.

_____. A face oculta. A cidade. **Revista de Arquitetura e Urbanismo**, ano 2, nº 7, 1986.

SILVA, Maria Lais Pereira. “A favela e o subúrbio: associações e dissociações na expansão suburbana da favela”. In: OLIVEIRA, Márcio Piñon de, FERNANDES, Néelson da Nóbrega (Org.). **150 anos de subúrbio carioca**. Editora Lamparina, 1ª ed. 2010, pp. 161-186.

SILVA, Alberto Henrique Lisboa da. **A mobilidade urbana em questão: um olhar sobre a cidade de Viçosa-MG**, 2011, 173p. Dissertação (Mestrado em Geografia), Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho – UNESP, São Paulo, 2011.

VALENÇA, Márcio Moraes. Habitação: notas sobre a natureza de uma mercadoria peculiar. **Cadernos Metrópole**, nº 9, pp. 165-171, 2003.

VALLADARES, Licia do Prado. **Passa-se uma casa: Análise do Programa de Remoção de Favelas do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1980. v. 1. 142p.

_____. “Estudos recentes sobre Habitação no Brasil: Resenha de Literatura”. In: VALLADARES, Licia do Prado (Org.); SANTOS, Carlos Nelson F. dos; ROLNIK, Raquel; BONDUKI, Nabil Georges e ALMDEIDA, Roberto Schmidt (Coord.).

Repensando Habitação no Brasil. Série Debates Urbanos, Rio de Janeiro: Zahar S.A., v. 3, 1983, pp. 21-78.

VERÁS, Maura Pardini Bicudo. “Cortiços em São Paulo: velhas e novas formas de pobreza urbana e da segregação social”. In: BÓGUS, Lucia Maria M. e WANDERLEY, Luiz Eduardo W. (Org.). **A luta pela cidade em São Paulo.** São Paulo: Cortez, 1992, pp. 81-126.

VILLAÇA, Flávio. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação.** São Paulo: Editora Global, 1986, 56p.

WANDERLEY, Luiz Eduardo W. “As políticas urbanas e a luta pela habitação”. In: BÓGUS, Lucia Maria M. e WANDERLEY, Luiz Eduardo W. (Org.). **A luta pela cidade em São Paulo.** São Paulo: Cortez, 1992, pp. 53-80.

ANEXOS

Anexo 1. Termo de responsabilidade.

TERMO DE RESPONSABILIDADE

Declaro, para os devidos fins, que os documentos/imagens abaixo relacionados, copiados do Arquivo Central Histórico da Universidade Federal de Viçosa (UFV), serão única e exclusivamente utilizados por mim para uso de pesquisa e documentação.

Comprometo-me a mencionar o crédito do Arquivo Central Histórico da UFV por ocasião da utilização e/ou divulgação dos mesmos e a não repassar, em nenhuma hipótese, a terceiros, os documentos que me foram cedidos. Assumo também o compromisso de não vincular estes documentos a qualquer prática de cunho publicitário ou outras com fins econômicos. Declaro estar ciente da legislação, bem como das penalidades que regem tal compromisso, dentre tais regras:

- Código Penal Brasileiro, Lei nº 2.848/1940 – artigos 138 a 145, que preveem a punição para crimes de calúnia, difamação e injúria, inclusive contra os mortos;
- Lei de Direitos Autorais, nº 9.610/1998, que regula os direitos autorais e de imagem relacionados ao documento e sua utilização;
- Lei de Arquivos, nº 8.159/1991 – artigos 4º e 6º, que tratam da inviolabilidade da vida privada, da honra e da imagem das pessoas, da sociedade e do Estado;
- Lei de Acesso à Informação, nº 12.527/2011 – artigo 6º, inciso III, e artigo 31, que asseguram a proteção da informação sigilosa e da informação pessoal, observada sua disponibilidade, autenticidade, integridade, e tratam do respeito à intimidade, vida privada, honra e imagem das pessoas.

Assumo, por isso mesmo, integral e exclusiva responsabilidade, nos âmbitos civil e penal, pelos danos materiais e/ou morais que possam gerar o uso dos documentos abaixo relacionados, bem como das informações neles contidas, exonerando de qualquer responsabilidade a UFV e o seu Arquivo Central Histórico, assim como seus agentes, pela respectiva utilização.

Relação de documentos:

Quantidade	Gênero/Tipo	Referente a	Créditos/Autor	Observação
77 itens fotográficos com 105 MB	Iconográfico/Fotografia	Transformação Urbanística da cidade e da região (fotos de estradas, bairros e construções)	Arquivo Central e Histórico	-Vista cidade/ UREMG/ UFV -16 imagens de livro (sem Logo) -61 imagens do arquivo (com Logo) -Livros: UFV Oito Décadas em Fotos -Viçosa de Ontem

Nome: Isaura Helena de Castro

RG: 20.760.002/4

Viçosa, 11 de Março de 2015.

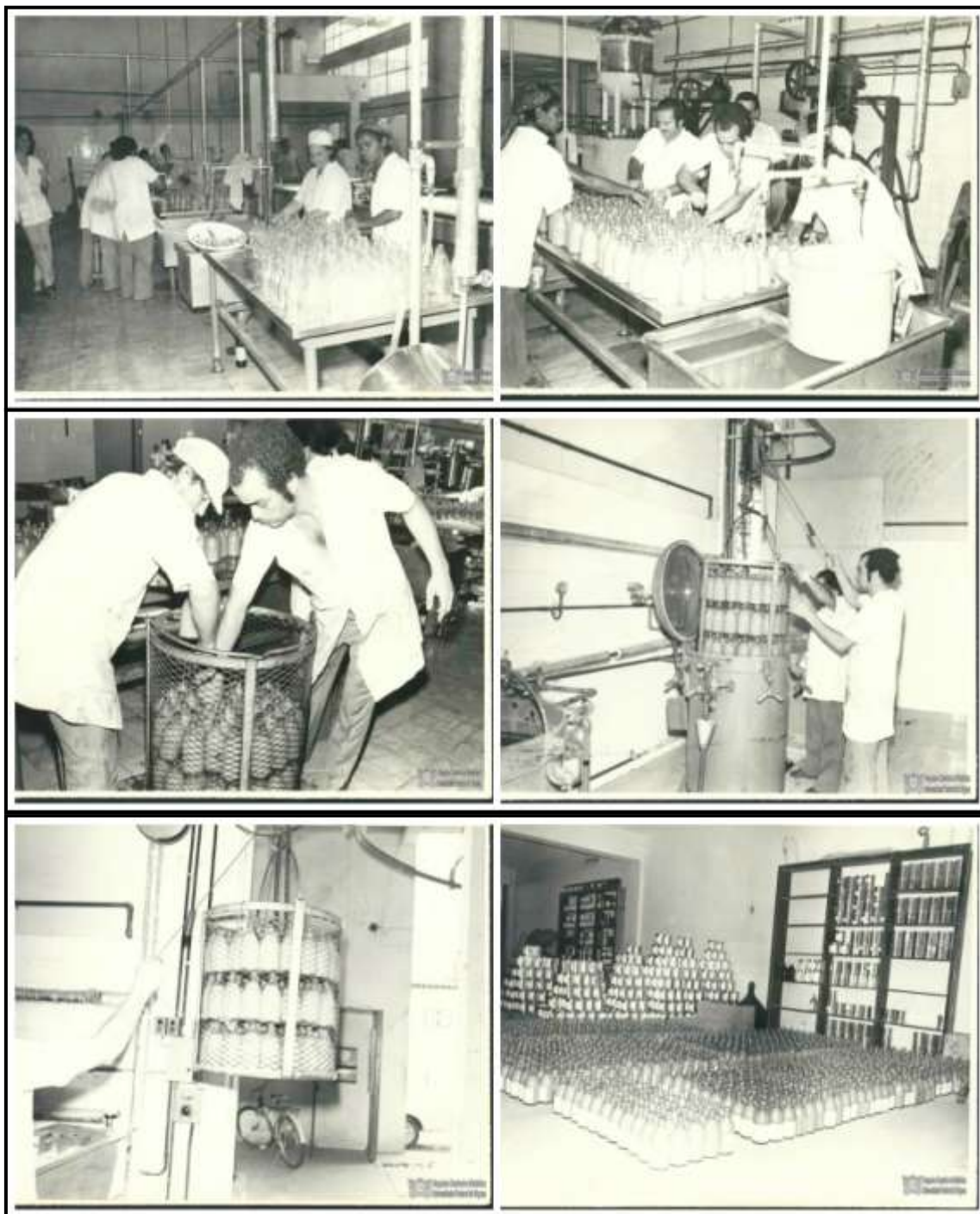
Anexo 2. Área interna do aviário da UREMG e vista parcial do armazém e paiol de milho.



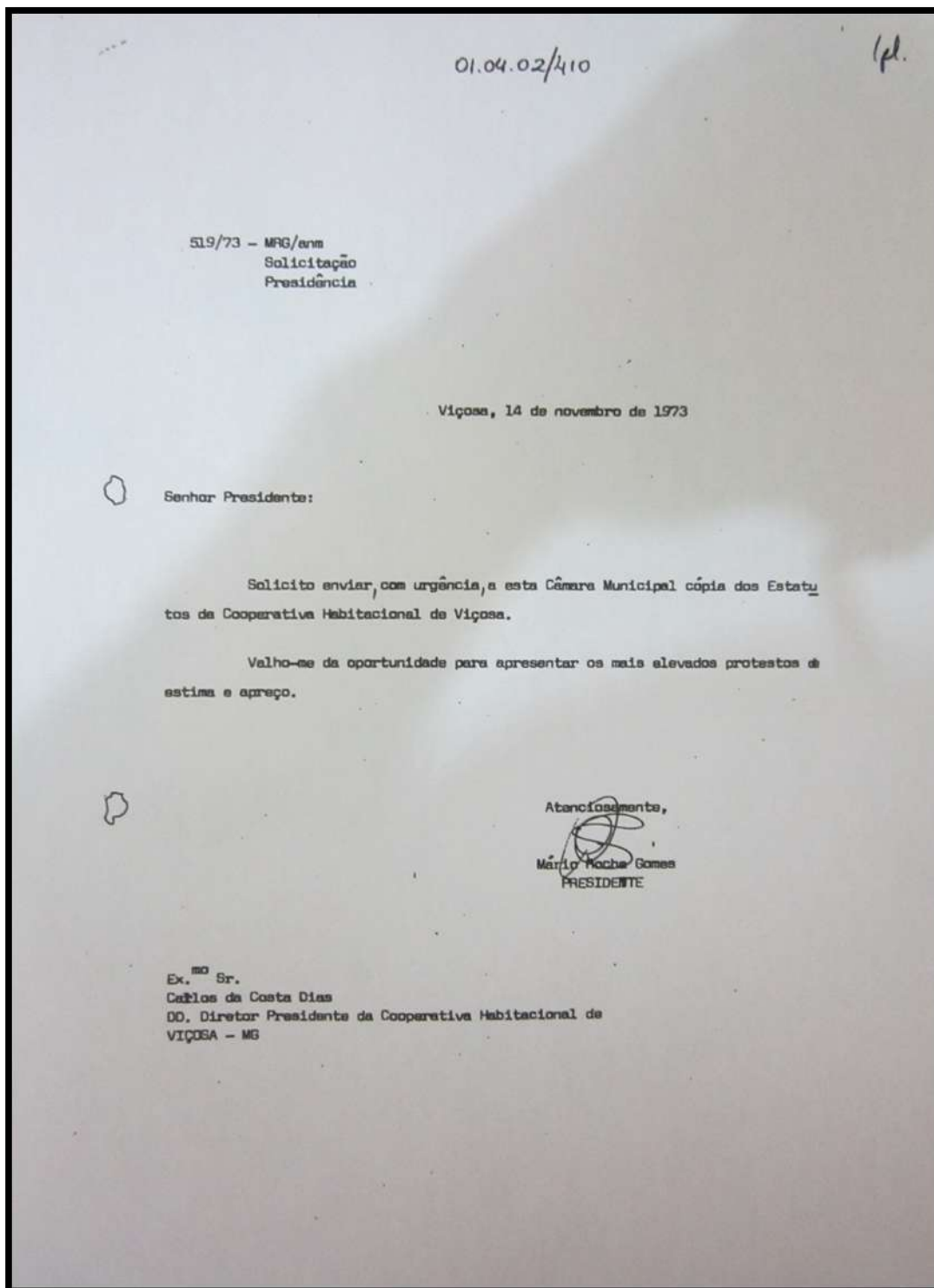
Fonte: Arquivo Central Histórico da UFV.



Fonte: Arquivo Central Histórico da UFV.

Anexo 3. Setor de laticínios.

Fonte: Arquivo Central Histórico da UFV.

Anexo 4. Correspondência sobre a cópia do Estatuto da COHAVI

Fonte: Câmara Municipal de Viçosa (1973).

