

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
MESTRADO EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL

Rodrigo de Castilhos da Silva

O PODER PÚBLICO E A POLÍTICA HABITACIONAL EM PORTO ALEGRE: Um estudo sobre o Programa Minha
Casa Minha Vida e a CAADHAP

Porto Alegre

2024

Rodrigo de Castilhos da Silva

O PODER PÚBLICO E A POLÍTICA HABITACIONAL EM PORTO ALEGRE: Um estudo sobre o Programa Minha Casa Minha Vida e a CAADHAP

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional, da faculdade de Arquitetura da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, como parte dos requisitos para obtenção do título de mestre em Planejamento Urbano e Regional.

Orientadora: Prof. Dra. Livia Salomão Piccinini

Linha de Pesquisa: Produção do Espaço, Planejamento e Gestão

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dra. Wrana Maria Panizzi (UFRGS)

Prof. Dr. Júlio Celso Borello Vargas (UFRGS)

Prof. Dr. William Mog (UFRGS)

CIP - Catalogação na Publicação

Silva, Rodrigo de Castilhos da
O PODER PÚBLICO E A POLÍTICA HABITACIONAL EM PORTO
ALEGRE: Um estudo sobre o Programa Minha Casa Minha
Vida e a CAADHAP / Rodrigo de Castilhos da Silva. --
2024.

110 f.

Orientadora: Livia Salomão Piccinini.

Dissertação (Mestrado) -- Universidade Federal do
Rio Grande do Sul, Faculdade de Arquitetura, Programa
de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional,
Porto Alegre, BR-RS, 2024.

1. Políticas Públicas. 2. Desenvolvimento Urbano.
3. Direito à Cidade. 4. Justiça Social. I. Piccinini,
Livia Salomão, orient. II. Título.

Para Alessandra, Rafaela e Natália.

Agradecimentos

À Universidade Pública, a Faculdade de Arquitetura e ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional - PROPUR, pela oportunidade, ambiente e aprendizado;

À minha orientadora, Prof. Dra. Livia Salomão Piccinini pelo tempo e atenção dedicados, por compartilhar comigo o seu conhecimento, mas principalmente por acreditar em mim e nessa pesquisa;

Aos amigos da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, Carlos Henrique Reis (DEMHAB) e Maria do Carmo Gualdi Lebsa (CAADHAP) e Marília Roennau Lemos (EPMURB) pela amizade e aprendizado, Graciele Andrea da Silva Antunes Viana e Selma Rubina Thomaz (CAADHAP) pela generosidade e atenção, Luciano Gasparim (DEMHAB) pela ajuda e informações de domínio público;

Ao colega de LEUrb Bruno Gallina que foi o responsável pela programação gráfica deste trabalho;

À representante da Caixa Econômica Federal, Simone Bicca dos Santos pelas informações de domínio público e gentileza;

À minha família, Alessandra, Rafaela e Natália, aos meus pais, irmãos e afilhada pelo incentivo, apoio e carinho.

“Fala-se muito da violência do tráfico de drogas, mas existe uma violência muito maior e sistemática, que é a do Poder Público com as outras políticas. Então a gente vai demonstrar ali a falta de creches e escolas – sejam elas de nível fundamental ou médio –, de transporte, de Unidades Básicas de Saúde – haja vista que todos nós continuamos usando as mesmas unidades que usávamos anteriormente. Todos esses empreendimentos, as creches, as unidades de saúde (...) sem o transporte, que seria uma promessa (...). Em março, mês seguinte, foi entregue o condomínio, em 2011; em 2012, teve início a creche e a nossa quadra de esportes. Passou por todos os exames, mas, até hoje, nada foi feito. Assim como as outras demandas, das outras unidades, dos outros condomínios, sempre que se solicitam serviços que ficaram aquém não se tem sequer um retorno”. (Anônimo)

SUMÁRIO

SEÇÃO 1 – ESTRUTURAÇÃO DA PESQUISA

1 Introdução e Questão de pesquisa.....	10
1.1 A habitação social em Porto Alegre: os projetos do Programa Minha Casa Minha Vida.....	11
1.2 Questão da pesquisa e referencial teórico.....	16
1.3 Tema e Delimitação da Pesquisa	17
1.4 Justificativa e Lacuna do Conhecimento.....	19
1.5 Objetivos da Pesquisa	20
1.5.1 Objetivo Geral	20
1.5.2 Objetivos Específicos.....	20
1.6 Metodologia da Pesquisa.....	21

SEÇÃO 2 - EMBASAMENTO TEÓRICO - CONCEITUAL

2 Embasamento Teórico - Conceitual.....	24
2.1 A Política Pública Habitacional	24
2.2 O PDDUA e Justiça Social	30

SEÇÃO 3 – CONTEXTUALIZAÇÃO DA PESQUISA

3 Contextualização da Pesquisa.....	37
3.1 A Comissão de Análise e Aprovação da Demanda Habitacional Prioritária – CAADHAP.....	37

SEÇÃO 4 - O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – PMCMV (2010 – 2020)

4 O Programa Minha Casa Minha Vida: possibilidades, problemas e desafios.....	49
4.1 Possibilidades	50
4.2 Problemas	52
4.3 Desafios do Programa Minha Casa Minha Vida	55

SEÇÃO 5 – ESTUDO DE CASO

5. Estudo de caso – A materialização do Programa Minha Casa Minha Vida.....	59
5.1 A relação entre a Moradia e o acesso aos equipamentos e serviços públicos.....	65
5.2 Educação	66
5.3 Saúde.....	68
5.4 Lazer	70
5.5 Residencial Jardim Paraíso e o Residencial Belize.....	72
5.6 Análise das estratégias e do plano regulador do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental, aplicados pela CAADHAP	81
5.6.1 A Quota Ideal.....	83
5.6.2 A flexibilização do percentual de áreas de destinação públicas.....	84
5.6.3 Isenções tributárias.....	85
Conclusão.....	90

SEÇÃO 6 – POSSIBILIDADES FUTURAS DA PESQUISA.....92

Referencias Bibliográficas.....	97
---------------------------------	----

Anexos.....	101
-------------	-----

Anexos A - Unidades Habitacionais entregues desde 2005 pelo DEMHAB, através dos seus Programas e suas Ações	101
---	-----

Anexo B - Empreendimentos em Porto Alegre até 31/03/2018, para a Faixa I.....	103
---	-----

Anexo C - Empreendimentos em Porto Alegre até 31/12/2020, para a Faixa I.....	104
---	-----

Anexo D - Empreendimentos em Porto Alegre até 31/12/2020, para as Faixas II e III.....	105
--	-----

Resumo

Passados 25 anos desde a publicação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbanístico Ambiental (PDDUA) e de sua implementação no município, há muitos debates sobre sua abrangência e eficácia. O presente trabalho, propondo a questão *qual o papel do poder público na materialização dos princípios e estratégias do PDDUA em Porto Alegre?* busca fornecer elementos para um debate e uma mais ampla compreensão das expectativas existentes em torno da legislação urbanística, com o objetivo geral de avaliar as formas pelas quais o Poder Público atua na promoção dos princípios e estratégias urbanísticas e ambientais de Porto Alegre, em relação às atribuições municipais delegadas, ao município, pelo PDDUA. A análise e a reflexão presentes nesta pesquisa são realizadas através de passos metodológicos que envolvem uma análise e interpretações que tem a intenção de, correspondendo aos objetivos específicos, chamar atenção sobre as maneiras como vem ocorrendo a aplicação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbanístico Ambiental (Lei Complementar nº. 434 de 1999), interpretado sob as proposições do Estatuto da Cidade (Lei nº. 10.257 de 2001). Diante da relevância do tema e da dimensão da problemática da habitação social e dos empreendimentos de impacto de 2º e 3º graus, foi criada pelo município, a Comissão de Análise e Aprovação da Demanda Habitacional Prioritária (CAADHAP), (instituída através do Decreto 19.866 de 26 de outubro de 2017, responsável pela aprovação e licenciamento dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida) cuja atuação é objeto de exame. Os resultados apontam para situações de empreendimentos implantados, de acordo com a legislação vigente, em áreas da cidade com infraestrutura, serviços e equipamentos públicos insuficientes, com reflexos (negativos) diretos nas formas adotadas pelo desenvolvimento urbano. É sobre esta problemática que se propõe desenvolver a presente dissertação.

Palavras-chave: Políticas Públicas; CAADHAP, Desenvolvimento Urbano, Direito à Cidade, Justiça Social.

Abstract

Twenty-five years after the publication of the Environmental Urban Development Master Plan (PDDUA) and its implementation in the municipality, much debate has been about its scope and effectiveness. This study poses the question: what is the role of public authorities in materializing the principles and strategies of the PDDUA in Porto Alegre? seeks to provide elements for a debate and a broader understanding of the expectations surrounding urban planning legislation, with the general aim of evaluating how public authorities act to promote the principles and strategies of urban planning and the environment in Porto Alegre, concerning the municipal attributions delegated to the municipality by the PDDUA. The analysis and reflection present in this research are carried out through methodological steps that involve an analysis and interpretations that are intended to, corresponding to the specific objectives, draw attention to how the Master Plan for Environmental Urban Development (Complementary Law no. 434 of 1999) has been applied, interpreted under the propositions of the City Statute (Law no. 10.257 of 2001). Given the relevance of the issue and the scale of the problem of social housing and developments with a 2nd and 3rd degree impact, the municipality created the Commission for Analysis and Approval of Priority Housing Demand (CAADHAP), (established by Decree 19.866 of October 26, 2017, responsible for approving and licensing developments under the Minha Casa Minha Vida Program) whose work is the subject of this examination. The results point to situations where developments have been set up, by current legislation, in areas of the city with insufficient infrastructure, services, and public facilities, with direct (negative) repercussions on the forms adopted for urban development. This is the subject of this dissertation.

Keywords: Public Policies; CAADHAP, Urban Development, Right to the City, Social Justice.

Introdução

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental, de 1999, em seu 1º artigo, tem como princípio para o desenvolvimento de Porto Alegre, o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, garantindo a promoção da qualidade de vida e do ambiente, reduzindo as desigualdades e a exclusão social. As desigualdades e a exclusão social, apresentam, no âmbito urbano várias dimensões, tais como: a renda, acesso aos serviços públicos de saúde e educação, infraestrutura (água, luz, saneamento) e mobilidade urbana, que geram diferentes formas de produção e apropriação do ambiente urbano pela população moradora do município. A insuficiência de equipamentos e serviços públicos, itens básicos para a produção e manutenção da cidade, tais como saneamento, energia elétrica, saúde, educação, transporte, moradia e lazer, torna precária a vida da população de baixa renda¹ que tem dificuldade de acessar o mercado formal, sem auxílio do Estado. Esses equipamentos e serviços são o que constituem “um mínimo social”, conforme apresentado por Cardoso (2001):

A sobrevivência na cidade depende fundamentalmente do acesso à moradia. Além da saúde, da renda e da educação, a habitação é também um elemento básico que constitui um “mínimo social”, que habilita os indivíduos e os grupos sociais a fazerem outras escolhas ou a desenvolver suas capacidades. (CARDOSO, 2001, p. 1)

Assim definido, esse mínimo social é um direito básico à cidade e à cidadania. Essa perspectiva encontra respaldo no debate internacional, desde a Declaração Universal de Direitos Humanos, de 1948:

Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar-lhe, e à 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 em circunstâncias fora de seu controle. (DECLARAÇÃO UNIVERSAL DOS DIREITOS HUMANOS, ONU, 1948, ART. XXV).

¹ Para essa pesquisa, o termo baixa renda é relativo a faixa I do Programa Minha Casa Minha Vida, aos indivíduos com renda de até 03 salários mínimos. Essa delimitação baseia-se na Lei Complementar 636/2010, artigo 4º, inciso I, de Porto Alegre.

Os capitais, em cada momento histórico, buscam moldar as cidades aos seus interesses, ou melhor, aos interesses de um conjunto articulado de diferentes forças que podem compor uma aliança. Mas esse modelo de paisagem, ou ambiente construído, não resulta sem contradições. Harvey, 1982.

1.1. A habitação social em Porto Alegre: os projetos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)

No Brasil, o direito à moradia foi reconhecido mediante a Emenda Constitucional nº 26/2000, que altera o art. 6º, da Constituição Federal de 1988, fazendo constar a moradia entre os direitos sociais. Segundo Cardoso (2001), o exercício deste direito, no entanto, tem como pressuposto a possibilidade de acesso ao solo urbano, que é regulado, juridicamente, pelo direito de propriedade. O solo urbano, por sua vez, deve ser compreendido como um bem de caráter social, e, tal como a habitação, uma condição básica e indispensável para a sobrevivência. Essa afirmação ganha maior relevância quando se verifica que a moradia implica o acesso à terra urbanizada, portanto, de uma forma ampliada, contempla a habitação em si, o solo e o conjunto de equipamentos e serviços urbanos. Ou seja, inserção urbana, buscando evitar a segregação sócio-espacial. O processo de produção de unidades habitacionais através do Programa Minha Casa Minha (PMCMV), em Porto Alegre, apoiou-se na apropriação de benefícios gerados pela diferenciação criada no espaço urbano, em termos de distâncias e localizações e equipamentos, serviços e infraestrutura. A legislação abre espaço e possibilita que a lucratividade e a apropriação dos benefícios pelos incorporadores ocorram, ao deixar brechas na lei, pois embora o regramento exista, a aplicação tende a ser flexibilizada e, em outros casos, ela inexistente como regramento que controla o empreendimento no contexto urbano.

Tendo em vista o déficit histórico na oferta de serviços e equipamentos públicos urbanos (agravado pelas gestões neoliberais que marcam Porto Alegre) os processos privados de produção habitacional tendem a adotar um comportamento especulativo, que é de sua natureza, retendo a terra na espera da valorização e apostando na elevação dos preços relativos e, assim, deixando de cumprir a função social da propriedade determinada constitucionalmente. Em razão desta realidade, diminui o interesse das empresas em construir habitações de interesse social – que, para serem rentáveis, devem localizar-se nas periferias onde a infraestrutura não está presente e onde a terra é mais barata. O pouco interesse dificulta ainda mais a solução para o déficit habitacional do Município que, segundo dados de 2017, corresponde a 28.900² unidades habitacionais para domicílios

² Déficit habitacional de Porto Alegre, constatado pela Pesquisadora em Sociologia da Fundação de Economia e Estatística (FEE), Dr^a. Daiane Boelhouver Menezes. Provisão de habitação de interesse social nos municípios gaúchos: resultados de programas federais entre 2007 e 2016. In: *Indicadores econômicos*, v. 44, n. 3, 2017. Porto Alegre: FEE-RS. Disponível em: <<https://revistas.fee.tche.br/index.php/indicadores/article/view/3966/3809>> Acesso em 04/07/2020.

com rendimentos de até três salários-mínimos e que corresponde a faixa I do PMCMV. As empresas, ao produzirem moradias, deveriam responder ao compromisso estabelecido no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental³ (Lei Complementar nº 434, de 1º/12/1999, atualizada até a Lei Complementar nº 667, de 3/01/2011, incluindo a Lei Complementar nº 646, de 22/07/2010 e os anexos):

Art. 137. No parcelamento do solo serão destinadas áreas à malha viária e à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, obedecendo ao traçado e ao regime urbanístico estabelecidos pelo PDDUA.

§ 1º Os percentuais de áreas públicas destinadas no parcelamento do solo, bem como os padrões e normas técnicas pertinentes, devem atender ao disposto nos Anexos 8 e 9.

§ 2º Os equipamentos públicos urbanos são os que compõem os sistemas de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de drenagem, de energia elétrica, de comunicação, de iluminação pública e de gás. (Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

§ 3º Os equipamentos públicos comunitários são os de lazer, cultura, educação e, de caráter local, transporte, saúde, segurança e espaço para associação de moradores. (NR) (Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

Na Lei Complementar nº 547⁴, de 24 de abril de 2006 ocorre a flexibilização dos padrões para malha viária e implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários nos empreendimentos destinados ao atendimento da demanda habitacional prioritária (DHP) estabelecidos no Plano Diretor de Porto Alegre:

³ Lei Complementar nº 434, de 1º/12/1999, atualizada até a Lei Complementar nº 667, de 3/01/2011, incluindo a Lei Complementar nº 646, de 22/07/2010 e os anexos): Disponível em: <<https://prefeitura.poa.br/carta-de-servicos/plano-diretor-de-desenvolvimento-urbano-ambiental-pddua-e-anexos>> Acesso em 12/07/2024.

⁴ Lei Complementar nº 547, de 24 de abril de 2006, que dispõe sobre a aprovação de loteamentos, pelo Poder Público Municipal, nos padrões que estabelece, exclusivamente em empreendimentos destinados à produção habitacional que atenda à Demanda Habitacional Prioritária (DHP), definida no § 3º do art. 22 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999 (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental - PDDUA), e vinculados a programas oficiais desenvolvidos pelo Poder Público Municipal, Estadual ou Federal, e dá outras providências. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/rs/p/porto-alegre/lei-complementar/2006/55/547/lei-complementar-n-547-2006-dispoe-sobre-a-aprovacao-de-loteamentos-pelo-poder-publico-municipal-nos-padroes-que-estabelece-exclusivamente-em-empreendimentos-destinados-a-producao-habitacional-que-atenda-a-demanda-habitacional-prioritaria-dhp-definida-no-3-do-art-22-da-lei-complementar-n-434-de-1-de-dezembro-de-1999-plano-diretor-de-desenvolvimento-urbano-ambiental-pddua-e-vinculados-a-programas-oficiais-desenvolvidos-pelo-poder-publico-municipal-estadual-ou-federal-e-da-outras-providencias>> Acesso em 06/08/2024.

Art. 2º As áreas de destinação pública para equipamentos comunitários observarão o percentual máximo em relação à área da gleba de 18% (dezoito por cento) mais a área resultante da malha viária estabelecida quando da elaboração do Estudo de Viabilidade Urbanística. (Lei Complementar nº 547, de 24 de abril de 2006).

As áreas de destinação pública para equipamentos comunitários, bem como a produção da infraestrutura urbana: sistema viário, redes de abastecimento de energia, água, coleta de esgotos, drenagem são compromissos estabelecidos nos marcos legais, essa infraestrutura não é uma responsabilidade ou doação ao Estado, como o mercado imobiliário costuma afirmar. Trata-se de uma obrigação legal, que determina a destinação de uma parcela da área da gleba, cuja dimensão é definida pela legislação vigente⁵, para a produção de condições fundamentais para o bom funcionamento do empreendimento e acesso à cidade, garantindo a inserção urbana do loteamento, compondo-se de demanda de áreas para equipamentos públicos, bem como a urbanização das áreas públicas coletivas. Essa obrigação legal visa mitigar o impacto gerado pela implantação do empreendimento e se soma à infraestrutura existente. No entanto, nos projetos do PMCMV, os empreendimentos são construídos em áreas carentes de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, tornando a mitigação legal insuficiente para atender à demanda gerada pela população moradora dos empreendimentos e para evitar a segregação, na escala dos empreendimentos.

Ante a demanda municipal por unidades habitacionais para abrigar sua população, naqueles empreendimentos que são classificados como Demanda Habitacional Prioritários (DHP), o Município (Poder Público) responde, com o estabelecimento de Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS). Estas áreas apresentam um regime urbanístico diferenciado e celeridade nas tramitações, análises, aprovações e licenciamentos. Isto significa, dentre outros fatores, que, através de subsídios estabelecidos na legislação vigente, tais como a flexibilização de padrões urbanísticos, isenções de taxas, isenção da quota ideal⁶, instrumento fundamental para o controle da densificação urbana e conseqüentemente para o planejamento dos equipamentos e serviços públicos.

⁵ Lei Complementar nº 434, de 1º/12/1999, atualizada até a Lei Complementar nº 667, de 3/01/2011, incluindo a Lei Complementar nº 646, de 22/07/2010 e os anexos) e Lei Complementar nº 547, de 24 de abril de 2006 que flexibiliza os padrões para malha viária e à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários nos empreendimentos destinados ao atendimento da demanda habitacional prioritária (DHP) estabelecidos no Plano Diretor de Porto Alegre. Disponível em: < <https://leismunicipais.com.br/prefeitura/rs/porto-alegre>> Acesso em 04/07/2024.

⁶ Lei Complementar nº 636, de 13 de janeiro de 2010 que institui o Programa Minha Casa, Minha Vida - Porto Alegre, altera o parágrafo único do art. 1º da Lei Complementar nº 548, de 24 de abril de 2006, alterada pela Lei Complementar nº 619, de 10 de junho de 2009, revoga a lei complementar nº 619, de 2009, e dá outras providências. Disponível em: < <https://leismunicipais.com.br/prefeitura/rs/porto-alegre>> Acesso em 04/07/2024.

A literatura nos mostra que o território, além de ser objeto dos interesses econômicos e/ou políticos é disputado por grupos sociais, já que o acesso diferenciado a determinados bens, serviços, equipamentos e infraestrutura permite o aumento da renda real, via valorização do patrimônio imobiliário, assim como maior conforto material e distinção social, Cardoso (2001). Isso gera a identificação de determinados espaços da cidade com certos grupos sociais dominantes e a exclusão de parcelas da população na utilização destes espaços. Podemos, então, caracterizar o território urbano por um lado, como um local de disputa pela apropriação de benefícios em termos de geração de renda e obtenção de lucros, e, por outro lado, em termos de melhores condições materiais e simbólicas de vida.

Nesta luta pelo espaço, podemos identificar o mercado imobiliário como o agente representante dos interesses dos grupos econômicos e/ou políticos de rendas mais altas ligados aos processos de acumulação urbana, defrontando-se com outros agentes, as camadas populares, que guardam na sua origem uma desigualdade oriunda da exclusão dos processos de produção da cidade e da distribuição da riqueza socialmente produzida. A estratégia de sobrevivência, destes últimos agentes, neste contexto, está materializada nos processos de favelização, clandestinidade e periferização, em locais nos quais prevalecem a irregularidade e a ilegalidade do acesso à terra aliadas às precárias condições de sobrevivência, pela carência quantitativa e qualitativa de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, e por grandes dificuldades de acesso a um sistema de transportes eficiente, impedindo assim sua mobilidade plena no território urbano. A desigualdade nas condições materiais da vida agrava a problemática ambiental, pois estas populações localizam-se em áreas de risco e com maior exposição a situações insalubres (contaminação da água, do solo e do ar) e inseguras (criminalidade, desmoronamentos, inundações), devido à localização ou à legislação, não interessam ao mercado imobiliário, e seu deslocamento contribui com a emissão dos gases de efeito estufa (CO₂ dos combustíveis fósseis).

A política habitacional no Brasil, no entanto, não tem sido capaz de enfrentar este desafio de forma adequada e com efetividade na diminuição do déficit de moradias. E em Porto Alegre não é diferente. O Programa Minha Casa Minha Vida no país⁷ e em Porto Alegre⁸, apesar de construir um número significativo de unidades habitacionais para faixas de baixa renda (I e II), revelou-se ineficaz para atender plenamente quem mais necessita de moradias: a Faixa I, que responde, no PMCMV, à população com renda até 03 salários-mínimos. Chama-se a atenção para o fato que, nas situações em que o PMCMV atendeu a esta produção específica, foi

⁷ No Brasil até 31/03/2018, para a Faixa I, foram contratados 12.010 empreendimentos, totalizando 1.430.306 Unidades Habitacionais, o valor investido foi de R\$ 74.329.661.250,00. Fonte: <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>. Acesso em 10/04/2020.

⁸ Em Porto Alegre até 31/03/2018, para a Faixa I, foram contratados 24 empreendimentos, totalizando 8.360 Unidades Habitacionais, o valor investido foi de R\$ 487.537.725,00. Fonte: <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>. Acesso em 10/04/2020.

responsável por uma brutal remoção de população favelada para conjuntos habitacionais implantados em locais distantes das áreas centrais (áreas que contemplam o maior número de postos de trabalho); com insuficiência de equipamentos de educação e saúde; causando graves consequências sociais. É possível então perguntar: Trata-se de um planejamento inadequado, ou é intencional? Ocorre que, por dispor de escassos recursos para o desenvolvimento de habitações de interesse social, investimentos em saneamento e infraestrutura, o poder público municipal, através do PMCMV, recorre ao mercado imobiliário e, muitas vezes, as soluções adotadas se materializam em conjuntos habitacionais localizados em áreas sem infraestrutura urbana e as moradias caracterizam-se por baixa qualidade arquitetônica e construtiva, o que acarretará futuros custos, e de várias ordens.

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), lançado no ano de 2009, basicamente incentivava a produção privada de habitações, através de medidas regulatórias e recursos para financiamento habitacional. Segundo Shimbo (2012) ao mobilizar um conjunto de medidas de estímulo à produção habitacional, mantendo o desenvolvimento dos setores imobiliário e da construção civil, o pacote foi apresentado como uma das principais ações do governo em reação à crise econômica internacional e também como uma política social de grande escala. Justificado por atender esses dois imperativos econômicos e sociais – por um lado, a criação de empregos no setor da construção, e, por outro, a provisão de moradias – o PMCMV vem corroborar a ampliação do mercado para o atendimento da demanda habitacional de baixa renda.

No lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em 2009, contemplava as seguintes faixas de renda:

- a) Habitação para famílias com renda de até 3 salários-mínimos: contempla a aquisição de empreendimentos na planta, pelo fundo especialmente criado pelo pacote;
- b) Habitação para famílias com renda acima de 3 e até 10 salários-mínimos: financiamento às empresas do mercado imobiliário para produção de habitação popular, priorizando a faixa acima de 3 e até 6 salários-mínimos;
- c) Operações coletivas urbanas e rurais em parceria com associações e cooperativas sem fins lucrativos (cooperativas, associações etc.): para o caso urbano, se refere ao financiamento às famílias de baixa renda (até 3 salários-mínimos), organizadas de forma associativa por entidades; no caso rural, financiamento às famílias de agricultores (com renda bruta anual familiar de até R\$ 7.000,00.), organizadas de forma associativa por entidades sem fins lucrativos;
- d) Crédito corporativo para infraestrutura: linha de crédito para financiamento de infraestrutura, interna e/ou externa aos empreendimentos habitacionais, com recursos do Tesouro Nacional, para a produção

de habitação financiada pela CEF.

O PMCMV foi instituído em Porto Alegre através da Lei Complementar nº 636, de 13 de janeiro de 2010, com o objetivo de atender à Demanda Habitacional Prioritária no Município. Os empreendimentos a serem enquadrados no PMCMV classificam-se de acordo com os seguintes critérios:

- I. empreendimentos para famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos nacionais;
- II. empreendimentos para famílias com renda mensal de mais de 3 (três) e até 6 (seis) salários-mínimos nacionais; e
- III. empreendimentos para famílias com renda mensal de mais de 6 (seis) e até 10 (dez) salários-mínimos nacionais.

A Lei Complementar nº 636/2010 estabelece incentivos e flexibilizações fiscais e urbanísticas que serão apresentadas ao longo da presente dissertação.

1.2. Questão da pesquisa e referencial teórico

A partir deste contexto de análise e identificado o problema a ser investigado, emerge a questão de pesquisa: ***o que tem resultado na materialidade urbana, da aplicação do Programa Minha Casa Minha Vida, pelo poder público, em Porto Alegre?*** Para refletir sobre esta questão, buscando elaborar um pensamento nesse âmbito, a presente pesquisa desenvolve um estudo na cidade de Porto Alegre/RS. O estudo está baseado, do ponto de vista teórico, em conceitos desenvolvidos por autores selecionados Cattani (2017), Dardot e Laval (2016), Harvey (1980), Hirschl (2006), Lefebvre (2001), Sartori (1979) e Shimbo (2012) a partir dos quais busca-se uma elaboração que sirva como fundo para as análises e interpretações que se vai desenvolver ao longo da presente pesquisa e que, espera-se, que faça a mediação entre estes conceitos e a materialidade verificada na cidade. A parte empírica do trabalho é estabelecida através da análise dos resultados obtidos pela Comissão de Análise e Aprovação da Demanda Habitacional Prioritária (CAADHAP) e da análise do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), avaliando o resultado de projetos do PMCMV executados em Porto Alegre. O estudo, assim organizado, possibilita uma pesquisa avaliativa, de caráter indutivo, em relação às experiências de produção do Programa Minha Casa, Minha Vida, Porto Alegre, no período entre (2010 - 2020). Espera-se, com esta pesquisa, contribuir para a identificação dos problemas presentes na política pública habitacional, aplicada

pela CAADHAP em Porto Alegre, buscando uma aproximação do que afirma Cotta:

[...] a pesquisa avaliativa serve a múltiplos propósitos, como, por exemplo, orientar ajustes em programas em andamento, determinar até que ponto foram alcançados os objetivos previamente estabelecidos, apontar as razões dos êxitos e fracassos de um programa e investigar os efeitos imprevistos (positivos ou negativos) da intervenção (COTTA, 1998, p.106)

A presente dissertação, está desenvolvida em seis seções: a primeira seção contém a Estruturação da Pesquisa, apresentando a introdução e questão de pesquisa, o tema e delimitação, a justificativa e lacuna do conhecimento, os objetivos e a metodologia da pesquisa. A segunda seção exhibe o embasamento teórico que é usado na pesquisa e trata de Políticas Públicas Habitacionais, Justiça Social. A terceira seção apresenta a Comissão de Análise e Aprovação da Demanda Habitacional Prioritária (CAADHAP), a quarta seção faz a análise do Programa Minha Casa Minha Vida (para o período 2010 – 2020); a quinta seção apresenta as análises; a sexta seção as conclusões; e a sétima seção apresenta novas possibilidades da pesquisa sobre esta temática.

1.3. Tema e Delimitação da Pesquisa

Conforme a legislação vigente, os empreendimentos habitacionais produzidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida, deveriam tornar a habitação, os equipamentos e serviços públicos, bem como as oportunidades de trabalho acessíveis, em quantidade e qualidade suficientes para garantir o Direito à Cidade. Em Porto Alegre, o PMCMV foi implementado a partir da Lei Complementar nº 636 de 13 de janeiro de 2010. E, nos últimos 10 anos, a CAADHAP analisou 236 processos referentes ao Programa, divididos por faixa renda⁹ da seguinte forma: 71 processos Faixa I; 160 processos Faixa II, 3 processos Faixa 1,5¹⁰; e 2 processos Faixa III.

Segundo Gobbato (2016), muitos destes conjuntos estão localizados nas áreas periféricas da cidade, na borda

⁹ Faixa 1 - Famílias com renda de até R\$ 1.800,00: Financiamento de até 120 meses, com prestações mensais que variam de R\$ 80,00 a R\$ 270,00, conforme a renda bruta familiar.

Faixa 1,5 - Famílias com renda de até R\$ 2.600,00: Financiamento com taxas de juros de apenas 5% ao ano e até 30 anos para pagar e subsídios de até 47,5 mil reais.

Faixa 2 - Famílias com renda de até R\$ 4.000,00: Subsídios de até R\$ 29.000,00.

Faixa 3 - Famílias com renda de até R\$ 7.000,00: O Programa Minha Casa Minha Vida oferece taxas de juros diferenciadas em relação ao mercado. Fonte: <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>. Acesso em 10/04/2020.

¹⁰ A Faixa 1,5 foi introduzida na Fase 3 do PMCMV através da Instrução Normativa 25 do Ministério das Cidades, publicada no Diário Oficial da União em 29/09/2016. Fonte: <http://pesquisa.in.gov.br/imprensa/core/jornalList.action>. Acesso em 10/04/2020.

da malha urbana, o que parece corroborar a ideia de que o mercado imobiliário produz uma cidade marcada pela desigualdade, onde os mais pobres acabam ficando com localizações subequipadas e de menor acessibilidade (VILLAÇA, 1986; 2003). É lá onde o mercado imobiliário encontra glebas maiores de terra, com preços menores. Isso corrobora o que diz Harvey (1980), que reduzindo a acessibilidade, a mobilidade e a geração de renda, mantém-se a desigualdade social e, ainda segundo Gobbato (2016), sem proporcionar o aumento de justiça social e de qualidade de vida para os cidadãos, mesmo na presença da política pública de habitação. As estratégias do PDDUA de Porto Alegre, de acordo com seu artigo 22, § 2º, afirmam:

§ 2º A habitação é entendida como a moradia provida de infraestrutura básica, de serviços urbanos e equipamentos comunitários, e a HIS¹¹ é a moradia que consolida o direito aos padrões de qualidade de vida e o equacionamento do acesso aos equipamentos públicos urbanos e comunitários, à circulação e ao transporte, à limpeza urbana, às condições físicas adequadas da habitação e à inserção no território da Cidade. (PDDUA, alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

Assim, de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental, a busca pela justiça social e o direito à cidade partem do equacionamento do acesso aos equipamentos e serviços públicos, contribuindo para a qualidade de vida dos moradores.

Isto posto, o tema central deste trabalho é investigar o papel do poder público municipal na aplicação da política pública habitacional, especificamente o Programa Minha Casa Minha Vida em Porto Alegre, nas faixas classificadas como Demanda Habitacional Prioritária (DHP). Os objetos de estudo serão: a atuação da Comissão de Análise e Aprovação da Demanda Habitacional Prioritária (CAADHAP) na materialização da legislação vigente e seus resultados em Porto Alegre, no período de 2010 a 2020, tendo como estudo de caso o Residencial Jardim Paraíso, localizado no bairro Restinga, na região de planejamento 8, e a própria legislação do Programa Minha Casa Minha Vida nas formas como possibilita a atuação independente do empreendedor sem que o poder municipal tenha poder de determinação legal.

¹¹ De acordo com o PDDUA, artigo 22, § 4º: Equipara-se, para fins desta Lei Complementar, DHP à definição de HIS, no âmbito do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Porto Alegre, em atendimento ao princípio da moradia digna, conforme regulamentação decorrente. (NR) (Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

1.4. Justificativa e Lacuna do Conhecimento

Passada uma década do início da implantação do PMCMV em Porto Alegre e 25 anos de aplicação do PDDUA, identifica-se a necessidade de investigar a materialidade promovida pela política pública municipal, estimulou e promoveu a produção habitacional em Porto Alegre. A condição de arquiteto e urbanista trabalhando na Prefeitura Municipal de Porto Alegre, operando exatamente na coordenação técnica da CAADHAP, no período de 2011 a 2016, ofereceu uma excelente oportunidade para a reflexão e a análise do tema, ao mesmo tempo que gerou um envolvimento com a temática que é necessário controlar. Reconhece-se que, embora o pesquisador não seja neutro, desde a escolha do tema de pesquisa, o envolvimento cotidiano com a questão permite interpretações que podem ser caracterizadas como “viés” para a pesquisa. Isto foi controlado com bibliografia específica. Embora haja vários trabalhos sobre este tema, a presente investigação se faz necessária e justifica o trabalho, devido à perspectiva adotada, de analisar a materialidade produzida, entre os anos de 2010 a 2020, pelo PMCMV, a partir das observações empíricas, vistas do ponto de vista do CAADHAP, na sua associação com o PDDUA e demais dispositivos legais vigentes. Examina-se, também, em que medida a legislação do Programa Minha Casa Minha Vida abre espaço para que isto ocorra. Esses pontos justificam a pesquisa.

Harvey (1980) explica que parte da dificuldade em lidar com a complexidade da cidade se deve ao fato de haver uma falha na conceituação correta da situação, e, assim sendo, não é possível identificar os problemas de forma clara e formular soluções políticas apropriadas. Para Gobbato (2016), é necessário, primeiramente, conhecer os problemas da cidade para que as medidas a serem tomadas sejam assertivas e as políticas públicas sejam corrigidas, e/ou redirecionadas, quando seus efeitos não forem adequados. Ainda, segundo aquela autora, entende-se que o problema da habitação é, paralelamente, um problema social e um problema urbano. Assim, a presente pesquisa tem sua justificativa baseada na busca do entendimento e na interpretação da relação entre habitação e o atendimento dos marcos legais vigentes, com base no estudo empírico da atuação da CAADHAP no PMCMV e PDDUA em Porto Alegre. É importante destacar a reflexão sobre os processos a partir do agente público.

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) é considerado o maior programa de provisão habitacional na história do país, portanto, considerando sua importância, a presente pesquisa identifica o protagonismo do Poder Público Municipal na aplicação do Programa.

A literatura especializada vem analisando o PMCMV sob diversos aspectos, tais como: a relação do Programa com o mercado imobiliário (SHIMBO, 2012), o papel dos agentes envolvidos no Programa (MELCHORS, 2014), a inserção urbana dos empreendimentos realizados (AMORE, SHIMBO, RUFINO, 2015) entre outros.

A presente pesquisa, ao avaliar a aplicação da política pública habitacional em Porto Alegre (Programa Minha Casa Minha Vida e o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental), realiza uma descrição e uma reflexão sobre o papel dos agentes públicos (municipal e federal) na aplicação da lei. Os efeitos da expansão da produção habitacional a partir do PMCMV, através do estudo da política pública adotada pelo município, em relação às estratégias do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA), ainda não foi pesquisado de acordo com os termos e as variáveis aqui propostas. Variáveis estas que consistem na relação entre as estratégias do PDDUA para implementação de uma política pública habitacional que garanta a justiça social e o plano regulador que disciplina o uso e ocupação do solo e materializa a cidade, com a inserção da população no espaço urbano, em associação com as propostas e possibilidades do Programa Minha Casa Minha Vida, enquanto a legislação fundamental da política habitacional do país, constituindo-se numa lacuna do conhecimento.

Acredita-se que as reflexões aqui propostas acerca da materialidade produzida pela CAADHAP em Porto Alegre, a partir da legislação e à luz dos autores selecionados, possam contribuir para a avaliação da legislação vigente na direção do seu aprimoramento.

1.5. Objetivos da Pesquisa

1.5.1. Objetivo Geral

A pesquisa tem como objetivo geral identificar a localização da materialidade produzida pelo Programa Minha Casa Minha Vida em Porto Alegre, através da legislação urbanística, dos processos e das formas de implementação dos empreendimentos, pelo poder público municipal, basicamente sob a legislação vigente no município, no período 2010 – 2020.

1.5.2. Objetivos Específicos

- 1) Analisar as propostas e possibilidades da política urbana, através do PMCMV, identificando a amplitude e a flexibilidade de suas propostas na aplicação local;
- 2) Descrever e apresentar a espacialização dos empreendimentos habitacionais das faixas I e II do PMCMV, por região de planejamento em Porto Alegre e analisar os casos dos Residenciais Jardim

Paraíso e Belize;

- 3) Analisar e comparar as estratégias e o plano regulador do PDDUA aplicados pela CAADHAP para viabilizar os empreendimentos do PMCMV, através da mediação entre o estudo teórico e o estudo empírico;
- 4) Contribuir, considerando a legislação vigente e à luz dos autores selecionados, para o aprimoramento do processo implementado pelo Município, indicando passos a seguir.

1.6. Metodologia da Pesquisa

A presente pesquisa, buscou seguir uma abordagem indutiva (MARCONI; LAKATOS, 2010) de caráter qualitativo e busca oferecer a possibilidade de inferências sobre os resultados do PMCMV, onde as informações e dados produzidos pela CAADHAP serão avaliados e, posteriormente interpretados quantitativa e qualitativamente, a partir das seguintes etapas:

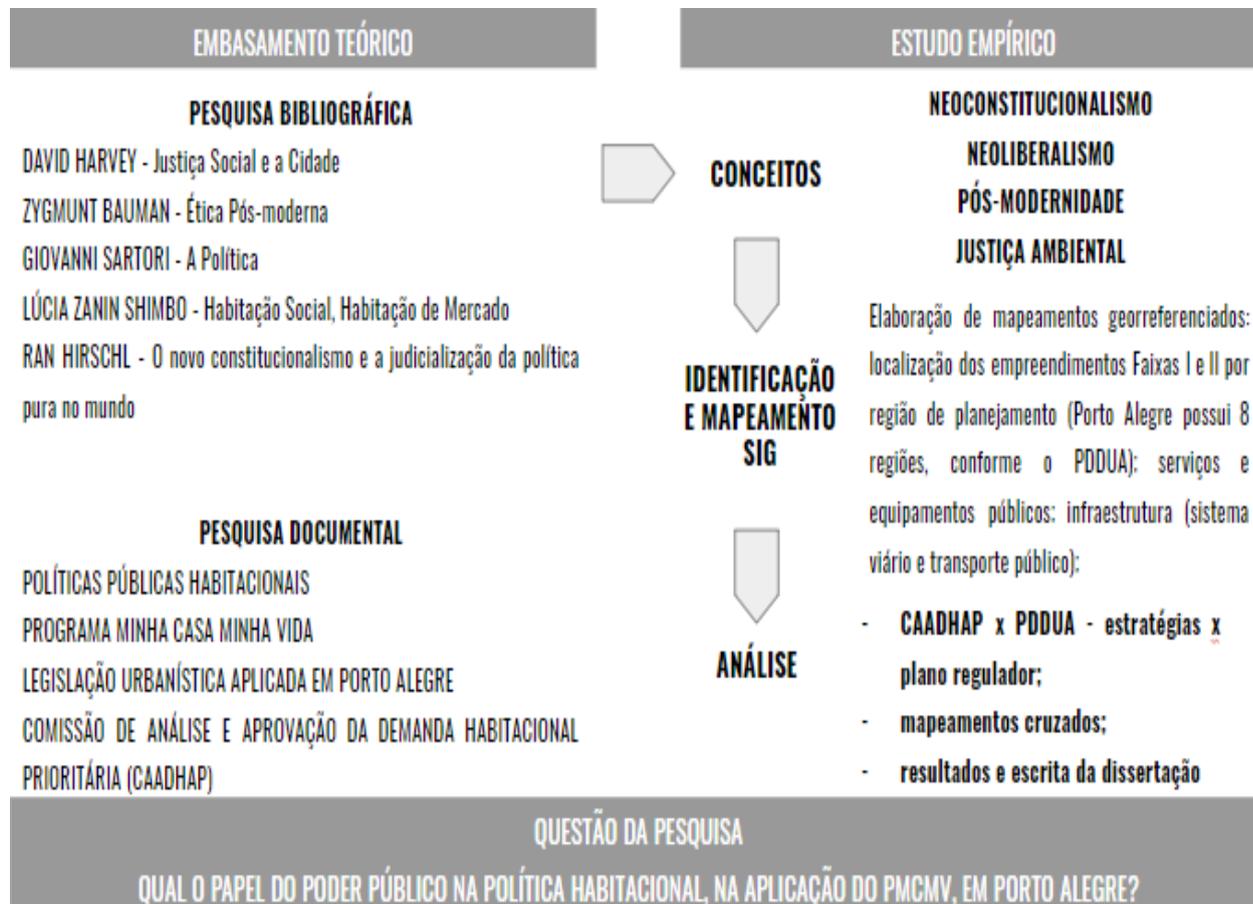
- 1) Revisão bibliográfica sobre o tema de pesquisa, processo de produção habitacional de interesse social, estudos empíricos similares no Brasil;
- 2) Estudo da legislação urbanística, na forma como vem sendo aplicada via CAADHAP para análise e deliberação dos processos do PMCMV;
- 3) Mapeamentos georreferenciados: localização dos empreendimentos Faixas I e II por região de planejamento (Porto Alegre possui 8 regiões de planejamento, conforme o PDDUA); serviços e equipamentos públicos; infraestrutura (sistema viário e transporte público);
- 4) Mapeamentos cruzados, buscando identificar o que resulta da maneira como vem sendo aplicada a legislação e tomadas as decisões de localização, pela CAADHAP nas análises e deliberações dos processos do PMCMV;
- 5) Análises e resultados;
- 6) Possíveis futuros da pesquisa.

A etapa de pesquisa bibliográfica, com o intuito de aprofundar o discurso teórico-conceitual que embasa a pesquisa, onde foram estudados os conceitos referentes a: políticas públicas habitacionais, avaliação de políticas públicas, justiça social, o direito à cidade. Os conceitos partem dos seguintes autores: Dardot e Laval (2016), Harvey (1980), Hirschl (2006), Lefebvre (2001), Sartori (1979) e Shimbo (2012).

Para a etapa de pesquisa documental, foi consultada a base legal utilizada pela CAADHAP, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (a relação das estratégias x plano regulador), normas e documentos oficiais que regulam a política de habitação de interesse social na cidade de Porto Alegre, especificamente ao PMCMV; estudos das leis e de seus princípios.

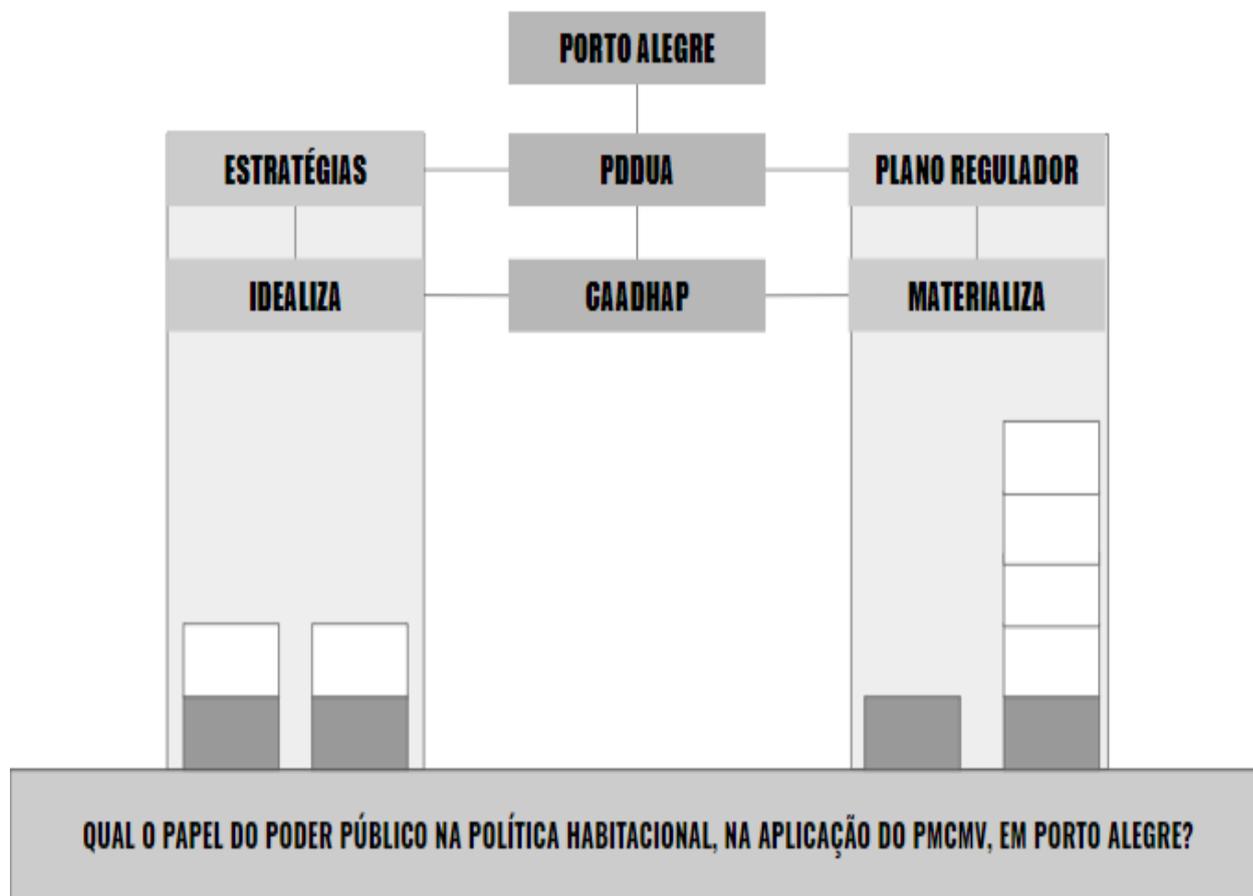
O estudo empírico, consistiu na análise dos empreendimentos denominados Residencial Jardim Paraíso e Residencial Belize, localizados na Estrada do Barro Vermelho, número 971 e Rua Belize esquina Rua 7.185, bairro Restinga, na Região de Planejamento 8 (RP8). A escolha destes empreendimentos ocorreu a partir das seguintes características: a) parcelamento do solo nas modalidades loteamento e desmembramento; b) projeto arquitetônico de 1.260 unidades residenciais; c) faixa de renda classificada como I (0 a 3 salários-mínimos); d) localizados na Região de Planejamento 8 (Restinga/Extremo Sul) conforme o PDDUA, no bairro Restinga. De posse dos resultados da análise, desenvolveu-se a escrita da dissertação. Buscando assim a resposta à questão da pesquisa. Os Quadros 2 e 3 apresentam diagramas da metodologia aplicada mostrando as etapas da pesquisa.

Quadro 2: Diagrama da metodologia da pesquisa



Fonte: Elaborado por Silva, R.C.2020.

Quadro 3: Diagrama da metodologia da pesquisa



Fonte: Elaborado por Silva, R.C.2020.

2. Embasamento Teórico – Conceitual

Com muita frequência, (...) o estudo da urbanização se separa do estudo da mudança social e do desenvolvimento econômico, como se o estudo da urbanização pudesse, de algum modo, ser considerado um assunto secundário ou produto secundário passivo em relação às mudanças sociais mais importantes e fundamentais. Harvey, 2005.

2.1. A Política Pública Habitacional

A Constituição Federal de 1988¹² que instituiu um Estado Democrático, assegura o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, e que tem como objetivos: (i) construir uma sociedade livre, justa e solidária; (ii) garantir o desenvolvimento nacional; (iii) erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais; e (iv) promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação, determinou a garantia desses direitos. Visando cumprir esta missão, no seu Título VII, Da Ordem Econômica e Financeira, criou um capítulo de Política Urbana, que consta dos artigos 182 e 183. O artigo 182 diz:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (Regulamento) (Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016¹³)

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

¹² Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em 07/08/2024.

¹³ Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016. Institui, nos termos do **caput** do art. 182 da Constituição Federal, normas gerais para a ocupação e utilização de área pública urbana por equipamentos urbanos do tipo quiosque, **trailer**, feira e banca de venda de jornais e de revistas. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Lei/L13311.htm>. Acesso em 07/08/2024.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

O Estado (em suas esferas nacional, estadual e municipal) para atingir resultados satisfatórios em diferentes áreas, utiliza-se das Políticas Públicas, que podem ser definidas da seguinte forma:

(...) Políticas Públicas são um conjunto de ações e decisões do governo, voltadas para a solução (ou não) de problemas da sociedade (...). (LOPES *et al*, 2008, p.05)

Em um país onde as ações do poder público são pouco transparentes e muitas vezes interpretadas como paliativas, é fundamental que se compreenda a formulação das políticas públicas, para entender o que existe de planejamento, no setor público brasileiro. As políticas públicas afetam a todos os cidadãos, de todas as escolaridades, independente de sexo, raça, religião ou nível social. Com o aprofundamento e a expansão da democracia, as responsabilidades do representante popular se diversificaram. Hoje, é comum dizer que sua função é promover o bem-estar da sociedade. O bem-estar da sociedade está relacionado a ações bem desenvolvidas e à sua execução em áreas como saúde, educação, meio ambiente, assistência social, lazer, transporte, segurança e habitação, que é o que nos interessa aqui, ou seja, deve-se contemplar a qualidade de vida como um todo, garantindo o direito à cidade. Esse princípio, aliado à necessidade de resolver os problemas inerentes às cidades e adequar o meio urbano às demandas de seus habitantes, definem a importância das políticas públicas urbanas.

No caso das políticas habitacionais, os empreendimentos e as localizações em que se inserem são vitais para o planejamento urbano e o bom desempenho das cidades, mesmo com seus problemas e deficiências, como no caso de Porto Alegre.

Para Cattani (2017), a realidade é constituída por relações de força entre sujeitos profundamente desiguais e a população de baixa renda demanda a provisão de moradias, equipamentos e serviços públicos; o mercado imobiliário, representado pelas empresas construtoras e incorporadoras, movido pela necessidade de aumentar seu capital, demanda sua necessidade por incentivos, benefícios, subsídios, flexibilizações. O Estado, no nível federal, responde com o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida, e em Porto Alegre, a criação da Comissão de Análise e Aprovação da Demanda Habitacional Prioritária (CAADHAP) e a modificação (chamada de revisão) do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) de 1999, através da Lei Complementar n° 646, em 2010, tratam de dar conta da moradia sob o guarda-chuva das legislações e da Constituição Federal de 1988. Em Porto Alegre, a política pública habitacional, era desenvolvida, exclusivamente, pelo Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB)¹⁴, até a criação da CAADHAP, com foco nas questões de habitação de interesse social (HIS) para atender a demanda daqueles que não conseguem ter acesso à moradia através da oferta do mercado.

As ações do DEMHAB estão baseadas em 3 eixos¹⁵:

- 1) **Programa Regularização Urbanística e Fundiária:** processo urbanístico, social e jurídico que objetiva a regularização da posse da terra para população de baixa renda, em seu local de origem, garantindo o acesso à infraestrutura urbana e melhorando as condições de moradia das famílias beneficiadas. A implementação das obras de urbanização é viabilizada com recursos próprios do Município, programa de financiamento de recursos do Governo Federal e de parcerias com entes privados;
- 2) **Programa Reassentamento e Produção Habitacional:** caracteriza-se pela produção de novos empreendimentos dotados de infraestrutura básica e solução habitacional, para o reassentamento das famílias cujos domicílios se encontram em áreas impróprias para moradia, além de facilitar o acesso as políticas públicas na implementação de serviços e equipamentos comunitários. A produção habitacional será realizada com recursos próprios do Município, programas de financiamento de recursos do Governo federal e de parceria com entes privados.
- 3) **Programa Cooperativismos:** é uma parceria entre setor público-representado pelo DEMHAB e demais secretarias municipais, adotando-se a intersectorialidade entre estas e a sociedade civil-representada pelas cooperativas habitacionais e de trabalho.

¹⁴ O Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB), é a autarquia responsável por desenvolver a gestão da política habitacional de interesse social do Município, em conformidade com as Leis Vigentes. Fonte: <http://www2.portoalegre.rs.gov.br/demhab/default.php?p_secao=98>. Acesso em 06/07/2020.

¹⁵ DEMHAB. Fonte: <http://www2.portoalegre.rs.gov.br/demhab/default.php?p_secao=98>. Acesso em 06/07/2020.

O número total de unidades entregues pelo DEMHAB, através de outros programas e ações, desde 2005, corresponde a 4.553¹⁶ unidades habitacionais para a população de baixa renda (até 03 salários-mínimos).

Com o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida em Porto Alegre, em 2009, ampliou-se o público-alvo, passando a atender tanto a população de renda mais baixa (Faixa I - 0 a 3 salários-mínimos) quanto a população com renda até 10 salários-mínimos. A política habitacional implantada em Porto Alegre, no decorrer dos últimos 10 anos, produziu, até 2018, o montante de 8.360¹⁷ unidades para a faixa I (Anexo B - Tabela 1), número insuficiente para atender a demanda de 28.900¹⁸ unidades habitacionais destinadas às famílias com rendimentos de até três salários-mínimos (faixa I do PMCMV). Por outro lado, estimulou também a produção de empreendimentos residenciais para a faixa II, 3 a 6 salários-mínimos, associados, paralelamente, ao tratamento do problema habitacional e à busca de soluções para as questões econômicas do mercado imobiliário, para atender melhor esta faixa de renda (3 a 6 salários-mínimos) do que os habitantes com renda de 0 a 3 salários-mínimos.

Segundo Gobatto (2016), os programas de habitação de interesse social lançados pelo Estado, no decorrer da história brasileira, sempre estiveram associados, paralelamente, ao tratamento do problema habitacional, à busca de soluções para as questões econômicas do país, com foco também na indústria da construção civil. Com o Programa Minha Casa Minha Vida, não é diferente, ainda conforme Gobatto (apud HARVEY, 1980, FAINSTEIN, 2010):

Essas propostas baseiam-se sempre no número absoluto de moradias a serem construídas e na maneira de financiá-las ou subsidiá-las. Assim, tem ficado em segundo plano a preocupação com a população de baixa renda no que concerne ao bem-estar, à qualidade de vida e ao acesso à cidade real e material. Esse pensamento quantitativista vai contra a ideia de que a busca pela justiça social deva estar presente nas decisões políticas (HARVEY, 1980; FAINSTEIN, 2010).

Se somarmos o número total de unidades entregues pelo Município (considerando a produção do PMCMV e os Programas e Ações do DEMHAB), chegaremos a 12.913 unidades habitacionais, que corresponde a 44,68%

¹⁶ DEMHAB. Fonte: http://www2.portoalegre.rs.gov.br/demhab/default.php?p_secao=113. Acesso em 07/07/2020.

¹⁷ Em Porto Alegre até 31/03/2018, para a Faixa I, foram contratados 24 empreendimentos, totalizando 8.360 Unidades Habitacionais, o valor investido foi de R\$ 487.537.725,00. Fonte: <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>. Acesso em 10/04/2020.

¹⁸ Déficit habitacional de Porto Alegre, constatado pela Pesquisadora em Sociologia da Fundação de Economia e Estatística (FEE), Dr^a. Daiane Boelhouver Menezes. Provisão de habitação de interesse social nos municípios gaúchos: resultados de programas federais entre 2007 e 2016. In: *Indicadores econômicos*, v. 44, n. 3, 2017. Porto Alegre: FEE-RS. Disponível em: <<https://revistas.fee.tche.br/index.php/indicadores/article/view/3966/3809>> Acesso em 04/07/2020.

do déficit habitacional da capital (de 28.900 unidades habitacionais em 2017). Porto Alegre, apresenta um histórico de desigualdades sociais e econômicas, que se refletem na questão habitacional e a implementação do PMCMV na cidade, visou atender principalmente às regiões periféricas, onde a carência de infraestrutura e serviços públicos é mais acentuada.

Benefícios

1. **Redução do déficit habitacional:** O PMCMV contribuiu para a construção de milhares de unidades habitacionais, proporcionando moradia para muitas famílias que viviam em condições precárias.
2. **Acesso facilitado ao crédito:** O programa possibilitou que famílias de baixa renda tivessem acesso ao financiamento imobiliário com condições facilitadas.
3. **Estímulo econômico:** A construção de habitações movimentou o setor da construção civil, gerando empregos e estimulando a economia local.

Desafios e Críticas

1. **Localização periférica:** Muitas das habitações construídas pelo PMCMV em Porto Alegre foram localizadas em áreas periféricas, distantes dos centros urbanos, o que perpetua a segregação socioespacial.
2. **Infraestrutura inadequada:** As novas habitações muitas vezes carecem de infraestrutura básica adequada, como transporte público precário, com veículos e horários insuficientes para um atendimento digno, saneamento, onde os sistemas de água, esgoto e drenagem pluvial não estão preparados para atendimentos de novas demandas, e serviços de saúde e educação, em quantidade e qualidade suficientes para receber um aumento da população usuária.
3. **Sustentabilidade financeira:** A manutenção dos subsídios habitacionais é um desafio fiscal significativo, especialmente em um contexto de políticas neoliberais que priorizam a austeridade e a redução do gasto público. Assim, embora haja inflação e aumento de preços e custos nos materiais e terras, o valor de financiamento para cada faixa de renda se mantém constante, assim como os salários não acompanham o aumento dos preços e as empresas, sem conseguir lucro, não atendem as faixas de mais baixa renda.

Porto Alegre, como um modelo econômico e político que enfatiza a redução do papel do Estado na economia e promove a privatização de serviços públicos e a liberalização dos mercados, apresenta no contexto da habitação social, diversas implicações. Políticas neoliberais frequentemente resultam em cortes nos gastos públicos, incluindo aqueles destinados a programas sociais como o PMCMV. Em Porto Alegre, isso significa uma diminuição no número de novas unidades habitacionais construídas e na manutenção das já existentes. O enfoque neoliberal tende a transferir a responsabilidade da provisão de habitação do setor público para o privado, o que leva ao aumento de parcerias público-privadas na construção de habitações sociais e, embora sendo falsos, benéfico em termos de eficiência e inovação, também pode resultar em desigualdades, se não houver regulação adequada.

Em linhas gerais, a política habitacional desenvolvida no município, até o presente momento, pode ser compreendida sob dois aspectos, por um lado, o atendimento parcial da demanda habitacional para a população da faixa I do PMCMV e por outro, o atendimento da demanda do capital, do mercado imobiliário através de subsídios, incentivos e flexibilizações à dinamização de empreendimentos destinados à faixa II (3 a 6 salários-mínimos) do PMCMV.

É claro que o Estado deve contemplar o mercado, particularmente o imobiliário, quando se trata das cidades. No entanto, considerando-se que a faixa de renda que mais demanda moradias é a faixa I, seria importante que regramentos legais focassem no atendimento a esta população.

O planejamento urbano pode ser uma ferramenta poderosa para alcançar a justiça social, mas apenas se estiver orientado por princípios de equidade e inclusão. Harvey, 1980.

2.2. O PDDUA e Justiça Social

O Plano Diretor de Porto Alegre, como instrumento de ordenamento territorial, deve ser analisado em sua capacidade de promover justiça social. Neste capítulo, exploraremos essa questão à luz das teorias de Henri Lefebvre, David Harvey, Pierre Dardot e Christian Laval, Antonio David Cattani, Ran Hirschl, Giovanni Sartori e Lúcia Shimbo, buscando identificar as contradições e os potenciais deste plano para transformar a realidade urbana. Para Lefebvre (2006), a justiça social é intrinsecamente ligada à produção e organização do espaço. Aquele autor argumenta que o espaço não é apenas um recipiente neutro onde a vida social acontece, mas é produzido e moldado por relações sociais e de poder. As desigualdades sociais se manifestam e são perpetuadas através do espaço urbano. Assim, a justiça social exige uma reconfiguração dessas relações de poder que moldam o espaço, visando a distribuição equitativa de recursos, oportunidades e direitos.

Segundo Harvey (2014), vivemos em uma época em que os ideais dos direitos humanos passaram para o primeiro plano tanto política quanto eticamente. Dedicam-se muita energia política na promoção, defesa e articulação de sua importância na construção de um mundo melhor. Na maior parte, os conceitos em vigência são individualistas e baseados na propriedade, e, como tais, em nada contestam a lógica de mercado hegemônica liberal e neoliberal. Para Lefebvre (1982), o planejamento urbano sob o capitalismo é essencialmente um meio de controle social, ao criticar o planejamento urbano capitalista, como uma ferramenta para manter a ordem social e perpetuar as relações de poder existentes, limitando a participação democrática na construção da cidade. O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de 1999, instrumento básico da política de desenvolvimento, qualificação e expansão urbana, passou por uma revisão no ano de 2010, mesmo ano de lançamento do PMCMV no município. Além da necessidade de uma revisão periódica, face o crescimento e as contínuas transformações da cidade e das diretrizes que norteiam sua organização, o PDDUA precisava adequar-se às mudanças, definindo políticas e ações dos agentes públicos e privados que assegurassem melhores condições de vida para o conjunto da população: há a necessidade de adequar esse instrumento aos interesses e aspirações da população, buscando o equilíbrio entre desenvolvimento, sustentabilidade e inclusão social.

Conforme o disposto no PDDUA, em seu artigo 1º, A promoção do desenvolvimento no Município de Porto Alegre tem como princípio o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, garantindo: (i) a gestão democrática, por meio da participação da população; (ii) a promoção da qualidade de vida e do

ambiente, reduzindo as desigualdades e a exclusão social; (iii) o fortalecimento da regulação pública sobre o solo urbano mediante a utilização de instrumentos redistributivos da renda urbana e da terra e controle sobre o uso e ocupação do espaço da cidade; (iv) a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda por meio do estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais; (v) a distribuição dos benefícios e encargos do processo de desenvolvimento da Cidade, inibindo a especulação imobiliária, os vazios urbanos e a excessiva concentração urbana. Esses itens compõem legalmente um quadro mínimo de justiça social.

Lefebvre (2006), defende que o espaço urbano é socialmente construído e moldado por relações de poder. Aquele autor afirma que "o direito à cidade se apresenta como forma superior dos direitos: direito à liberdade, à individualização na socialização, ao habitat e ao habitar". Essa perspectiva critica a lógica capitalista que privilegia o valor de troca do espaço, excluindo as populações menos favorecidas dos centros urbanos. No contexto de Porto Alegre, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental, ao regular o uso do solo, tem potencial para democratizar o acesso ao espaço urbano. No entanto, verifica-se que, na prática, o plano tende a reproduzir a segregação socioespacial, com áreas centrais sendo inacessíveis para as populações de baixa renda, contrariando o direito à cidade, que deveria ser garantido a todos os cidadãos, permitindo-lhes participar ativamente na produção do espaço urbano.

Para Dardot e Laval (2016), a implementação de políticas neoliberais frequentemente resulta em uma maior concentração de riqueza e poder nas mãos de poucos e a uma maior concentração de riqueza e poder, ampliando as desigualdades econômicas e sociais existentes. Aqueles autores destacam que o neoliberalismo constrói uma visão de sociedade onde a liberdade individual é priorizada sobre a justiça social e a equidade. Dardot e Laval (2016), argumentam que o neoliberalismo transformou as cidades em mercadorias, onde "o valor de troca prevalece sobre o valor de uso". Aqueles autores afirmam que essa lógica neoliberal subordina as políticas urbanas aos interesses do mercado, em detrimento das necessidades sociais. O desenvolvimento urbano é frequentemente orientado por interesses econômicos, como o mercado imobiliário, estimula processos de gentrificação e exclusão social, que contradizem os princípios de justiça social, urge a necessidade de resistir a essa mercantilização do espaço urbano e de promover políticas públicas que priorizem o bem-estar dos cidadãos.

Cattani (2017), aborda a concentração de riqueza e poder e como isso influencia as políticas públicas. Aquele autor destaca que a elite econômica utiliza seu poder para moldar as políticas públicas em seu benefício, perpetuando as desigualdades, essa elite desempenha um papel crucial na formulação e promoção de projetos que beneficiam seus interesses, como a valorização imobiliária, enquanto as necessidades da população em

geral são marginalizadas. A crítica de Cattani ressalta a importância de uma redistribuição de poder e recursos como condição para alcançar a justiça social nas cidades.

Segundo Cattani (2017), a exclusão social não é uma falha do sistema, mas um resultado inevitável da lógica de acumulação de riqueza, a exclusão social é uma consequência direta e inevitável do sistema de acumulação capitalista, e não apenas um erro a ser corrigido, impactando nas desigualdades sociais e na perpetuação do poder. Aquele autor também destaca que a naturalização da riqueza como fruto do mérito individual obscurece as dinâmicas de exploração e exclusão que a sustentam, a ideia de que a riqueza é resultado de mérito individual é uma narrativa que oculta as verdadeiras dinâmicas de poder, exploração e exclusão social que permitem a acumulação de riqueza.

Para Hirschl (2008), a crescente tendência de judicialização das políticas públicas, onde decisões importantes são transferidas do campo político para o judiciário. No contexto do planejamento urbano, essa tendência pode ser observada nas disputas judiciais sobre o uso do solo e a implementação de projetos urbanos. Hirschl argumenta que essa judicialização pode, por um lado, proteger direitos fundamentais, mas, por outro, também pode limitar a participação democrática e favorecer grupos de interesse com maior capacidade de influenciar o judiciário, a judicialização das políticas urbanas muitas vezes reflete as tensões entre diferentes grupos sociais e suas demandas por justiça social.

Sartori (1979), enfatiza a importância da governança democrática e da participação cidadã na formulação de políticas públicas. Segundo Sartori, "a democracia deve incluir mecanismos efetivos de participação popular, além das instituições formais". Para Shimbo (2012), complementa essa análise ao discutir as limitações da participação popular nos processos de planejamento urbano no Brasil. Aquela autora afirma que "a participação popular muitas vezes é simbólica, sem impacto real nas decisões". A justiça social, nesse contexto, exige uma participação efetiva e inclusiva, que vá além da mera formalidade.

Para Harvey (1980), o capitalismo molda o espaço urbano, exacerbando desigualdades sociais. Ainda segundo o autor, a justiça social só pode ser alcançada através de uma redistribuição radical dos recursos, e o planejamento urbano deve priorizar as necessidades das comunidades marginalizadas. Embora o PDDUA inclua diretrizes para a inclusão social, ele não enfrenta de forma eficaz as desigualdades estruturais que caracterizam a cidade. As áreas periféricas continuam a ser negligenciadas em termos de infraestrutura e serviços, enquanto as regiões centrais concentram os investimentos, apontando para a necessidade de um planejamento urbano que vá além das intenções declaradas e promova uma redistribuição real dos recursos urbanos.

Para Harvey (1980), o conceito de justiça social diz respeito à prática humana, e esta prática acontece no nível local da cidade, onde os relacionamentos e as transações entre indivíduos e entre as organizações, acontecem. O PDDUA idealiza, regula e determina a forma espacial da cidade, como consequência, estas relações são

diretamente afetadas pelo espaço materializado, com impacto direto na população. O autor ainda afirma que, dentro de um sistema urbano, para que estas relações aconteçam, aspectos de acessibilidade e proximidade devem ser considerados. A acessibilidade estaria diretamente relacionada a oportunidades de emprego, geração de renda, de recursos e serviços que proporcionem o bem-estar. Os elementos sob a ótica do PDDUA e do Estatuto da Cidade¹⁹, equivale à Estratégia de Promoção Econômica, que tem como principal objetivo o estabelecimento de políticas que busquem a dinamização da economia da cidade, a melhoria da qualidade de vida e a qualificação da cidadania, através de ações diretas com a comunidade e com os setores produtivos, assim como a articulação com outras esferas de poder. Já a proximidade se refere à disponibilidade de infraestrutura, equipamentos, serviços públicos. E essa disponibilidade depende da Estratégia de Uso do Solo Privado, que disciplina e ordena a ocupação do solo, através dos instrumentos de regulação, definindo a distribuição espacial das atividades, a densificação e a configuração da paisagem urbana no que se refere à edificação e ao parcelamento do solo. Esta Estratégia tem como seu principal instrumento o Plano Regulador. As localizações destes equipamentos e serviços acabam por determinar as oportunidades de emprego, moradia, transporte, educação etc., e a localização destas atividades está associada a efeitos redistributivos. Segundo Harvey (1980), a essência da justiça social estaria na “distribuição justa” de equipamentos e serviços públicos de saúde, educação, lazer, bem como a habitação, transporte e oportunidades de trabalho e geração de renda, a partir de um planejamento correto.

De acordo com Gobbato (2016), estas oportunidades somente se materializam através do acesso a equipamentos e serviços públicos que atendam às demandas da população e que possibilitem o desenvolvimento humano. Segundo aquela autora, considera-se que este desenvolvimento acontece em nível local, ou seja, nas cidades e está associado à qualidade de vida das pessoas, podendo contribuir para a justiça social, uma vez que, através da acessibilidade a estes equipamento e serviços todos poderiam ter autonomia e liberdade para fazer suas escolhas e conduzir suas vidas, individual e socialmente.

Segundo Lefebvre (2006) o capitalismo moderno tende a privilegiar o espaço concebido, impondo uma visão técnica e funcionalista que, muitas vezes, ignora as necessidades e os desejos dos habitantes. Essa predominância resulta em espaços urbanos que favorecem a acumulação de capital e a segregação socioespacial.

Henri Lefebvre (2001) e David Harvey (1980) são referências na discussão sobre justiça social e direito à cidade. Lefebvre (2001) propõe o direito à cidade como um direito de todos os habitantes a participar da criação e transformação do espaço urbano, enquanto Harvey (1980) critica o capitalismo e sua influência na

¹⁹ Estatuto da Cidade é a denominação oficial da lei 10.257 de 10 de julho de 2001, que regulamenta o capítulo "Política urbana", artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm >. Acesso em 08/08/2024.

produção desigual do espaço urbano. A partir dessas teorias destaca-se a necessidade de políticas habitacionais que promovam a inclusão social e o acesso universal aos serviços urbanos.

Embora o PDDUA tenha elementos legais e normas que apontem na direção que busquem promover a justiça social, a prática, muitas vezes, revela uma cidade marcada por desigualdades. A periferização das populações mais pobres, a especulação imobiliária e a falta de investimento em habitação popular são desafios persistentes e a legislação mostra-se insuficiente nessa direção.

A relação entre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre (PDDUA) e a política neoliberal, na visão de Pierre Dardot e Christian Laval (2016)²⁰, pode ser entendida a partir da análise dos princípios que orientam a gestão urbana e as transformações socioeconômicas.

O neoliberalismo promove a lógica do mercado e a competitividade como princípios fundamentais para a organização da sociedade. Este sistema incentiva a privatização dos serviços públicos, a desregulamentação, e a redução do papel do Estado na aplicação de suas políticas públicas, impulsionando a privatização de serviços e infraestrutura urbana. No contexto do PDDUA, isso pode se manifestar na promoção de Parcerias Público Privadas para o desenvolvimento de projetos urbanos. Embora tais parcerias possam trazer investimentos e inovação, também podem levar à mercantilização do espaço urbano e à exclusão social, conforme o acesso a serviços e infraestrutura se tornem dependentes da capacidade de pagamento por parte de seus usuários, como ocorre na gentrificação.

Dardot e Laval (2016) apontam que o neoliberalismo promove a desregulamentação como forma de facilitar a atividade econômica. No âmbito do PDDUA, isso pode resultar em flexibilização das normas urbanísticas para atrair investimentos, muitas vezes em detrimento da preservação ambiental e dos direitos dos moradores de áreas vulneráveis. A lógica econômica atuante favorece processos de gentrificação²¹, onde áreas urbanas degradadas são revalorizadas por meio de investimentos privados, resultando na expulsão de moradores de baixa renda. O PDDUA, ao incentivar a requalificação de áreas centrais e a atração de novos investimentos, pode contribuir para esse processo, a menos que sejam adotadas medidas específicas. O PDDUA incorpora essa lógica ao priorizar projetos que promovem o crescimento econômico e a competitividade da cidade, possivelmente à custa de políticas mais inclusivas e voltadas para o bem-estar social. A implementação do

²⁰ DARDOT, P.; LAVAL, C. A nova razão do mundo: ensaio sobre a sociedade neoliberal. São Paulo: Editora Boitempo, 2016. 402p.

²¹ O vocábulo “gentrificação” é um aportuguesamento do inglês *gentrification*, usado pela primeira vez, provavelmente, pela socióloga britânica Ruth Glass na obra *London: aspects of change* (1964), onde a autora descreveu e analisou determinadas mudanças na organização espacial da cidade de Londres. O termo ganhou popularidade após seu uso em trabalhos acadêmicos sobre a temática, acompanhando um fenômeno urbano presente em diversas temporalidades e espacialidades: o deslocamento, processual ou súbito, de residentes e usuários com condições de vida precárias de uma dada rua, mancha urbana ou bairro para outro local para dar lugar à apropriação de residentes e usuários com maior status econômico e cultural. Fonte: < <http://portal.iphan.gov.br/dicionarioPatrimonioCultural/detalhes/78/gentrificacao>>. Acesso em 22/07/2024.

PDDUA, alinhada com os recentes princípios, ao promover a privatização, desregulamentação, gentrificação e uma gestão empresarial da cidade leva à exclusão social e à mercantilização do espaço urbano. Portanto, é crucial que a aplicação do PDDUA ocorra buscando equilibrar o desenvolvimento econômico com a inclusão social e a sustentabilidade ambiental. A relação entre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) de Porto Alegre e a justiça social pode também ser analisada à luz das teorias de David Harvey (1980) e Henri Lefebvre (2001 e 2006), dois grandes pensadores da geografia e da sociologia urbana. Ambos têm contribuições significativas para o entendimento das dinâmicas urbanas e das implicações sociais das políticas de planejamento urbano. David Lefebvre (2001), enfatiza o conceito de "direito à cidade", que implica na ideia de que todos os habitantes têm o direito de participar e influenciar a construção e a gestão das cidades. Harvey (1980) argumenta que as cidades são produtos de um processo social e, como tal, devem ser moldadas de acordo com as necessidades e desejos da população em geral, e não apenas de uma elite econômica. Na perspectiva de Harvey (1980), é possível inferir, para o estudo pretendido, que a legislação urbana deva: promover a inclusão social, garantindo que todas as camadas sociais tenham acesso a serviços e infraestruturas urbanas de qualidade; focar na equidade, assegurando que os recursos e investimentos urbanos sejam distribuídos de forma equitativa, reduzindo desigualdades e facilitar a participação popular, incluindo mecanismos efetivos de participação da população no processo de planejamento e tomada de decisão.

Porto Alegre, historicamente, tem uma tradição de participação popular, exemplificada pelo Orçamento Participativo²², que pode ser uma base para uma implementação mais justa e inclusiva da legislação urbana, como o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental. Henri Lefebvre (2006), introduziu o conceito de "produção do espaço", que se refere à ideia de que o espaço urbano é um produto social, criado por práticas sociais, econômicas e políticas. Lefebvre (2006) argumenta que o espaço urbano é um reflexo das relações de poder e que a forma como ele é organizado pode perpetuar ou desafiar essas relações. Segundo aquele autor, para que um Plano Diretor promova justiça social, ele deve: desafiar as desigualdades estruturais, o planejamento urbano deve confrontar e reduzir as desigualdades espaciais que refletem e reforçam as desigualdades sociais; promover o espaço público e comum, incentivar o desenvolvimento de espaços públicos que sejam acessíveis e utilizáveis por todos os cidadãos, promovendo a convivência e a igualdade e encorajar a apropriação do espaço, permitir que os cidadãos se apropriem dos espaços urbanos, transformando-os de acordo com suas necessidades e desejos.

²² O Orçamento Participativo (OP) foi implantado em 1989, na gestão do então Prefeito Olívio Dutra (1989 – 1993). Por ser um importante instrumento de participação popular, tornou-se referência para o mundo. Conforme a ONU, a experiência é uma das 40 melhores práticas de gestão pública urbana no mundo. O Banco Mundial reconhece o processo de participação popular de Porto Alegre como um exemplo bem-sucedido de ação comum entre Governo e sociedade civil. Disponível em: < <https://prefeitura.poa.br/smgov/orcamento-participativo>>. Acesso em 08/08/2024.

A cidade deveria, ainda para aquele autor, ser vista como um espaço de luta e transformação social, onde as políticas urbanas têm o potencial de promover (ou obstruir) a justiça social melhorando a vida na cidade. O PDDUA de Porto Alegre tem como objetivo orientar o desenvolvimento urbano de forma sustentável e equilibrada, promovendo a qualidade de vida da população. No entanto, é crucial analisar como essas diretrizes estão sendo implementadas na prática: participação popular, a tradição do Orçamento Participativo em Porto Alegre poderia ser expandida para outras áreas do planejamento urbano, garantindo uma participação mais ampla e efetiva da população; equidade na distribuição de recursos, avaliar se os recursos e investimentos estão sendo distribuídos de forma justa entre as diferentes regiões e comunidades da cidade e espaços públicos, investir em espaços públicos de qualidade, acessíveis a todos, que promovam a inclusão e a convivência.

Tanto David Harvey (1980) quanto Henri Lefebvre (2006) oferecem perspectivas críticas e fundamentais para a análise do planejamento urbano e sua relação com a justiça social. O PDDUA de Porto Alegre, para ser um instrumento eficaz na promoção da justiça social, deve incorporar esses princípios, garantindo que o desenvolvimento urbano beneficie a todos os habitantes de maneira equitativa e participativa.

Para Villaça (2012), os planos diretores muitas vezes servem mais aos interesses do mercado imobiliário do que aos da população como um todo. Em Porto Alegre, observa-se que, embora o PDDUA tenha diretrizes legais para promover a equidade, a implementação dessas políticas enfrenta desafios devido à pressão de interesses econômicos e imobiliários.

O PDDUA, se alinhado com os princípios de justiça social, pode contribuir significativamente para a criação de uma cidade mais justa e inclusiva, o que vai requerer também de um monitoramento contínuo para garantir que as políticas urbanas beneficiem verdadeiramente todos os cidadãos, especialmente os mais vulneráveis.

3. Contextualização da Pesquisa

A urbanização não é um fenômeno neutro, mas um processo carregado de significados políticos e sociais. Lefebvre, 1999.

3.1 A Comissão de Análise e Aprovação da Demanda Habitacional Prioritária – CAADHAP

O município de Porto Alegre, com o objetivo de dar suporte às decisões político-técnico-administrativas criou Comissões Técnicas, com características e atribuições diferenciadas, de acordo com seu objeto de análise. Para os objetivos do presente trabalho é importante apresentar algumas delas, pois auxiliam a formatar o quadro contextual em que esta pesquisa se localiza:

- 1) A Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamento do Solo²³ (CTAAPS): foi instituída originalmente pelo Decreto Municipal nº 14.203, de 11 de junho de 2003 e atualizada pelo Decreto Nº 19.862 de 24 de outubro de 2017. Seu objetivo é centralizar e agilizar a tramitação e análise de projetos de parcelamento do solo pontuais, referentes ao art. 57, parágrafo 1º, inciso III da Lei Complementar 434/1999 alterada pela Lei Complementar 646/2010, em todas suas etapas de aprovação.
- 2) A Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento²⁴ (CAUGE): tem sua origem através do Decreto Municipal nº 14.826, de 02 de março de 2005 e atualizada pelo Decreto Nº 19.843 de 3 de Outubro de 2017. Sua atribuição é promover a análise técnica de Estudos de Viabilidade Urbanística (EVUs) bem como monitorar o recebimento do licenciamento urbano e ambiental até a carta de habitação nos Projetos Especiais objeto de Empreendimentos de Impacto Urbano de 2º e 3º Grau, nos termos dos artigos 55, 56, 59, 61 e 62 da Lei Complementar 434/99, com as alterações da LC 646/10.
- 3) A Comissão Técnica de Análise de Regularização Fundiária²⁵ (CTARF): criada através do Decreto Municipal nº 15.432, de 26 de dezembro de 2006 e foi atualizada pelo atual gestor através do Decreto 19.863 de 24 de Outubro de 2017 e tem como objetivo gerenciar, centralizar e agilizar a tramitação, a análise, a aprovação, o licenciamento urbano ambiental, a fiscalização e o recebimento das obras de infraestrutura

²³ Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamento do Solo (CTAAPS). Disponível em: <<https://prefeitura.poa.br/carta-de-servicos/escritorio-de-licenciamento-parcelamento-de-solo>>. Acesso em 08/08/2024.

²⁴ Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento (CAUGE). Disponível em: <<https://prefeitura.poa.br/carta-de-servicos/cauge-analise-urbanistica-e-gerenciamento-evu-2o-e-3o-grau>>. Acesso em: 08/08/2024.

²⁵ Comissão Técnica de Análise e Regularização Fundiária (CTARF). Disponível em: <<https://prefeitura.poa.br/carta-de-servicos/escritorio-de-licenciamento-ctarf-projetos-de-regularizacao-fundiaria>>. Acesso em: 08/08/2024.

de projetos urbanísticos e complementares nos processos de Regularização Fundiária.

- 4) A Comissão Técnica de Viabilidade de Edificações²⁶ (CEVEA): tem origem no Decreto Municipal nº 12.925, de 26 de setembro de 2000 e alterada pelo Decreto Nº 21.198, de 11 de outubro de 2021, tendo como atribuição a análise de Estudos de Viabilidade Urbanísticas (EVUs) relativos a atividades objeto de Projetos Especiais de 1º Grau, nos termos do artigo 60 da Lei Complementar 434/99 atualizada pela Lei Complementar 646/10.

A Comissão de Análise e Aprovação da Demanda Habitacional Prioritária²⁷ (CAADHAP) será objeto de estudo da presente dissertação, portanto nos alongaremos na descrição, composição e funcionamento. A CAADHAP foi criada através do Decreto Municipal nº 16.477, de 16 de outubro de 2009, na gestão do Prefeito José Fogaça (2009 – 2010)²⁸. A CAADHAP, conforme o artigo 1º, estava vinculada ao Gabinete do Prefeito (GP) com o objetivo de gerenciar, centralizar e agilizar a tramitação, a análise, a aprovação, o licenciamento urbano e ambiental, a fiscalização e recebimento das obras de infraestrutura e a Carta de Habitação de projetos urbanísticos e arquitetônicos, vinculados a programas habitacionais do Município, Estado e União. A composição da Comissão à época era a seguinte: 1 (um) representante da Secretaria do Planejamento Municipal (SPM); 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Educação (SMED); 1 (um) representante da Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SMAM); 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Transportes (SMT); 1 (um) representante do Departamento de Esgotos Pluviais (DEP); 1 (um) representante do Departamento Municipal de Água e Esgotos (DMAE); 1 (um) representante do Departamento Municipal de Habitação (DEM HAB); 1 (um) representante da Procuradoria-Geral do Município (PGM); 1 (um) representante do Gabinete do Prefeito (GP); 2 (dois) representantes da Secretaria Municipal de Obras e Viação (SMOV); e 1 (um) representante da Secretaria Especial de Acessibilidade e Inclusão Social (SEACIS).

Ao longo da última década, a CAADHAP passou por alterações na sua composição original. Com a publicação do Decreto Municipal nº 17.828, de 13 de junho de 2012, na gestão do Prefeito José Fortunati (2010 – 2013)²⁹

²⁶ Comissão Técnica de Viabilidade de Edificações (CEVEA). Disponível em: < <https://prefeitura.poa.br/carta-de-servicos/estudo-de-viabilidade-urbanistica-evu>>. Acesso em: 08/08/2024.

²⁷ Comissão de Análise e Aprovação da Demanda Habitacional Prioritária (CAADHAP). Disponível em: < <https://prefeitura.poa.br/carta-de-servicos/escritorio-de-licenciamento-caadhap-habitacao-de-interesse-social>>. Acesso em: 08/08/2024.

²⁸ O Prefeito José Fogaça administrou Porto Alegre de 2005 a 2009, foi reeleito para a gestão 2009 a 2012, porém renunciou ao cargo em 2010 para concorrer ao governo estadual.

²⁹ José Fortunati, era o vice-prefeito eleito, assumiu a prefeitura após a renúncia de José Fogaça em 2010. Administrou o município de Porto Alegre de 2010 a 2013.

foram incluídos mais 02 representantes na Comissão: 1 (um) representante da Secretaria Municipal da Saúde (SMS); e 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Coordenação Política e Governança Local (SMCPGL).

No ano de 2013, sob a administração do Prefeito José Fortunati (2010 – 2013), através do Decreto Municipal nº 18.171, de 15 de janeiro de 2013, a CAADHAP, tem sua desvinculação do Gabinete do Prefeito. Passou então a ser subordinada ao Escritório Geral de Licenciamento e Regularização Fundiária (EGLRF), da Secretaria Municipal de Gestão (SMGes) e sua composição novamente alterada, em razão de alterações estruturais nos órgãos públicos municipais, idealizada pela gestão à época. A partir desse decreto, os integrantes da Comissão eram os seguintes: 2 (dois) representantes³⁰ da Secretaria Municipal de Urbanismo (SMUrb); (Redação dada pelo Decreto nº 18.171/2013); 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Educação (SMED); 1 (um) representante da Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SMAM); 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Transportes (SMT); 1 (um) representante do Departamento de Esgotos Pluviais (DEP); 1 (um) representante do Departamento Municipal de Água e Esgotos (DMAE); 1 (um) representante do Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB); 1 (um) representante da Procuradoria-Geral do Município (PGM); 1 (um) representante do Gabinete do Prefeito (GP); 1 (um) representante do EGLRF, da SMGes; (Redação dada pelo Decreto nº 18.171/2013); 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Obras e Viação (SMOV); (Redação dada pelo Decreto nº 18.171/2013); 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Acessibilidade e Inclusão Social (SMACIS); (Redação dada pelo Decreto nº 18.171/2013); 1 (um) representante da Secretaria Municipal da Saúde (SMS); e (Redação acrescida pelo Decreto nº 17.828/2012); 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Governança Local (SMGL)³¹. (Redação dada pelo Decreto nº 18.171/2013).

Em 2014, o prefeito José Fortunati (reeleito para a gestão 2013 – 2017), emitiu o Decreto nº 18.807, de 02 de outubro de 2014, alterando novamente a vinculação da Comissão e sua composição. A CAADHAP foi vinculada à Secretaria Municipal de Gestão (SMGes) e sua composição passou a ser a seguinte: 1 (um) do Escritório-Geral de Licenciamento e Regularização Fundiária (EGLRF), da SMGES, que presidirá a Comissão; 2 (dois) da SMUrb³²; 2 (dois) da Secretaria Municipal do Meio Ambiente (Smam)³³; 1 (um) da Empresa Pública de Transporte e Circulação (EPTC); 1 (um) da Secretaria Municipal de Obras e Viação (SMOV); 1 (um) da

³⁰ A representação da Secretaria Municipal de Urbanismo (SMUrb) era composta por 1 técnico responsável pela análise do parcelamento do solo e 1 técnico responsável pela análise da edificação.

³¹ A Secretaria Municipal de Coordenação Política e Governança Local (SMCPGL) foi renomeada pela administração, passando a ser chamada de Secretaria Municipal de Governança Local (SMGL).

³² A representação da Secretaria Municipal de Urbanismo (SMUrb) é composta por 1 técnico responsável pela análise do parcelamento do solo e 1 técnico responsável pela análise da edificação.

³³ A representação da Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SMAM) é composta por 1 técnico responsável pela análise das questões ambientais (vegetação, poluição do solo, água, ar) e 1 técnico responsável pela análise das questões que envolvem os equipamentos públicos de lazer (praças, parques).

Secretaria Municipal da Educação (Smed); 1 (um) do Departamento de Esgotos Pluviais (DEP); 1 (um) do Departamento Municipal de Água e Esgotos (DMAE); 1 (um) da Procuradoria-Geral do Município (PGM); 1 (um) da Secretaria Municipal da Saúde (SMS); 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Governança Local (SMGL); 1 (um) do Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB); 1 (um) da Secretaria Municipal da Fazenda (SMF).

A vinculação e a composição da CAADHAP permaneceram inalteradas até a mudança no comando do Paço Municipal, com a publicação do Decreto Municipal nº 19.866, em 26 de outubro de 2017, pela administração do Prefeito Nelson Marchezan Júnior (2017 – 2020). A partir das reformas administrativas implantadas pela sua gestão, que extinguiu e criou órgãos públicos (seguindo a ideia neoliberal de um Estado mínimo, com o “enxugamento” da máquina pública) a CAADHAP passou a ser vinculada à Secretaria de Desenvolvimento Econômico e sua composição foi novamente modificada, de acordo com a nova estrutura administrativa implementada. Como resultado, a CAADHAP passou a ser composta pelos seguintes integrantes: 1 (um) representante indicado pelo Prefeito Municipal, na qualidade de Presidente; 1 (um) representante da SMDE, na qualidade de Coordenador Técnico; 2 (dois) representantes da SMDE, responsáveis pela análise da ocupação e uso do solo, assim como da edificação; 2 (dois) representantes da Secretaria Municipal do Meio Ambiente e da Sustentabilidade (Smams), responsáveis pela análise dos bens ambientais e equipamentos comunitários de praças e/ou parques; 4 (quatro) representantes da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Mobilidade Urbana (SMIM), responsáveis pela análise da estrutura viária e mobilidade, assim como dos equipamentos públicos urbanos de abastecimento, escoamento e drenagem; 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Educação (Smed); responsável pela análise dos equipamentos comunitários; 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Saúde (SMS), responsável pela análise dos equipamentos comunitários; 1 (um) representante da Procuradoria-Geral do Município (PGM); 1 (um) representante do Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB); 1 (um) representante da Secretaria Municipal da Fazenda (SMF), quando houver desapropriações ou ainda doações com necessidade de avaliações.

Os representantes que integram a CAADHAP (titulares e suplentes) nomeados por portaria do Prefeito, publicada no Diário Oficial de Porto Alegre (DOPA), por indicação das unidades administrativas respectivas.

A CAADHAP é uma Comissão específica, de caráter permanente, integrada por diversos órgãos da Administração Municipal, tendo por atribuições centralizar, gerenciar e agilizar a tramitação, a análise, a aprovação, o licenciamento urbano e ambiental, a fiscalização e recebimento das obras de infraestrutura e a Carta de Habitação de projetos urbanísticos e arquitetônicos, vinculados a programas habitacionais do Município, Estado e União, nos termos da legislação municipal vigente. A CAADHAP desempenha um papel crucial no planejamento urbano, na configuração e no desenvolvimento da cidade, abrangendo aspectos como

o uso e ocupação do solo, a infraestrutura, a localização de serviços e equipamentos públicos e a habitação, impactando diretamente na qualidade de vida dos seus habitantes.

As forças dominantes nas últimas décadas, tem influenciado significativamente as políticas econômicas e sociais em todo o mundo. Para Dardot e Laval (2016) o neoliberalismo não é apenas uma abordagem econômica, mas uma nova racionalidade que permeia todas as esferas da vida social. Essa ideologia promove a liberdade individual, a competição e a expansão do mercado como princípios organizadores da sociedade e no planejamento urbano, tem gerado diversas críticas. Seus defensores argumentam que essa abordagem estimula o crescimento econômico, a eficiência e a inovação, mas seus críticos apontam que ela também pode aprofundar as desigualdades socioespaciais, marginalizar grupos vulneráveis e priorizar o lucro em detrimento do bem-estar social.

Milton Santos (2015) se refere de maneira clara sobre a forma do neoliberalismo, como globalização. Para aquele autor, a globalização apresenta-se como fábula, realiza-se como farsa, mas, segundo o autor, apesar da segregação que causa, é preciso acreditar em um futuro onde um “outro mundo é possível”.

Em relação aos loteamentos e projetos urbanos, para tramitar na prefeitura, para licenciamento, primeiramente é realizado o enquadramento do empreendimento, por exemplo, no PMCMV³⁴, na faixa de renda, identificado o número de unidades, e, a partir dessas informações básicas, tem início o processo junto à Comissão de Análise e Aprovação da Demanda Habitacional Prioritária (CAADHAP).

³⁴ Para tramitar na Comissão de Análise e Aprovação da Demanda Habitacional Prioritária (CAADHAP) dois documentos são indispensáveis para o enquadramento no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) são eles: I) Documento Agente Financeiro; e II) Documento Anuência do DEMHAB. Fonte: < <https://prefeitura.poa.br/carta-de-servicos/escritorio-de-licenciamento-caadhap-habitacao-de-interesse-social>>. Acesso em 22/07/2024.

Para elucidar a tramitação (Figura 1), descrever-se aqui, de forma sucinta em um fluxograma, cada etapa, com base na legislação vigente:

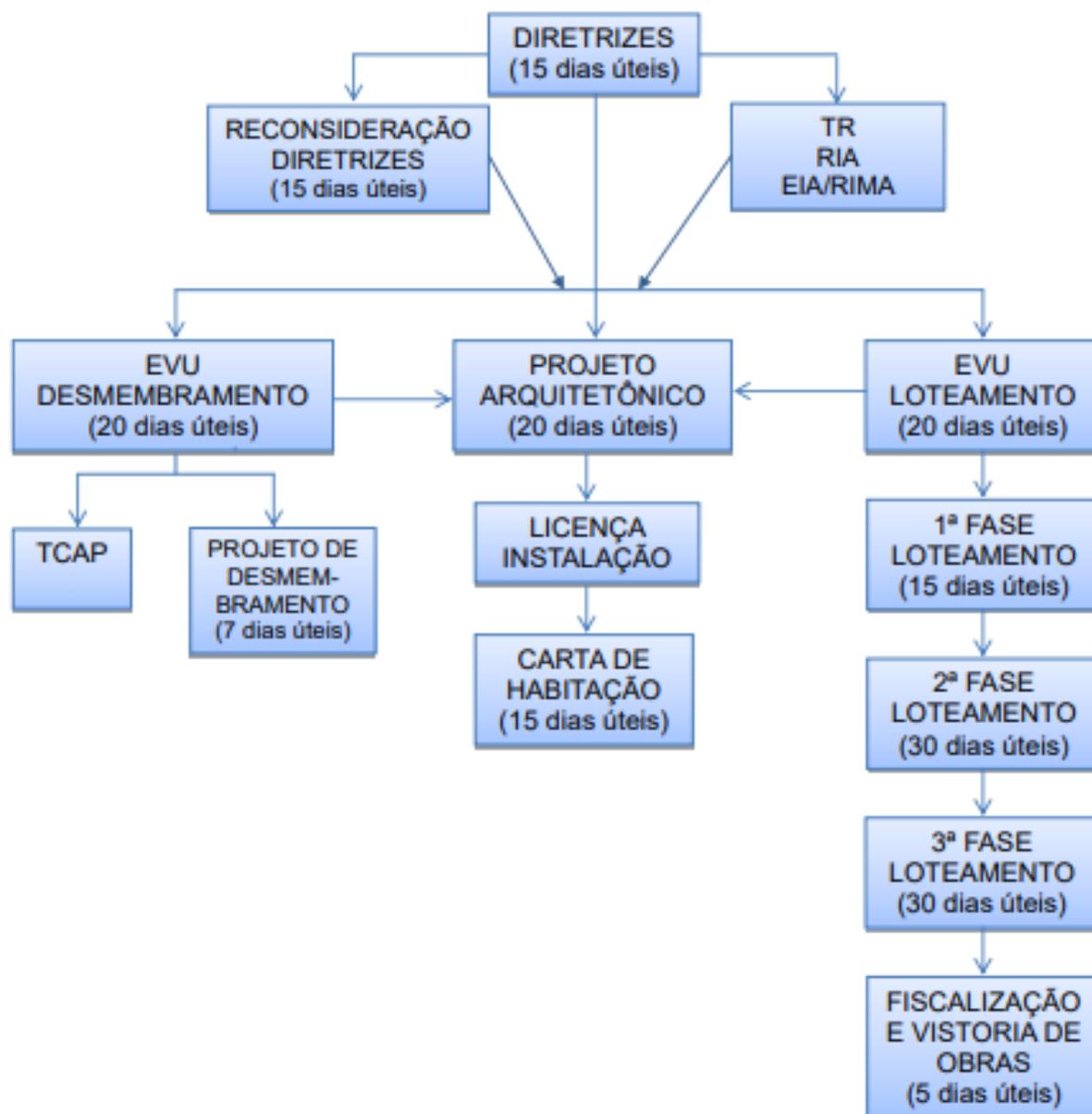


Figura 1. Fluxograma de tramitação de um processo na CAADHAP. Fonte:

http://proweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/edificapoa/usu_doc/comissoesmanual.pdf. Acesso em: 06/07/2020.

A descrição sucinta deste fluxograma, segue os passos abaixo apresentados:

- **Diretrizes:** são as instruções, fundamentadas no PDDUA e legislação vigente, emitidas pelas Secretarias através de seus representantes nomeados para participar Comissão; as diretrizes formam a base para nortear a elaboração da próxima etapa, o Estudo de Viabilidade Urbanística. As diretrizes informam quanto à modalidade de parcelamento do solo, o percentual da área de destinação pública

e equipamento público comunitário, as questões relacionadas ao abastecimento de água, esgoto cloacal e pluvial e as questões ambientais e demais condicionantes;

- **Reconsideração de Diretrizes:** consiste no pedido de revisão das diretrizes emitidas pelas Secretarias, de forma integral ou parcial pela parte do requerente (empresa, responsável técnico);
- **Estudo de Viabilidade Urbanística:** a partir do enquadramento do empreendimento com base no PDDUA, o Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) deve ser apresentado para empreendimentos que causam impacto na cidade, e indica as exigências técnicas necessárias para a aprovação do projeto proposto. O EVU deve contemplar as diretrizes fornecidas pelas Secretarias e é exigido sempre que há necessidade de flexibilização de regime urbanístico, parcelamento na modalidade de loteamento e desmembramento;
- **1º Fase de Loteamento: Projeto Urbanístico de Loteamento:** O projeto urbanístico de loteamento consiste na subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, conforme previsto no PDDUA. Na 1ª Fase de Loteamento, o projeto urbanístico de loteamento é analisado e deixado em condições de receber sua aprovação na próxima etapa de aprovações (2ª Fase de Loteamento);
- **2º Fase de Loteamento:** O projeto urbanístico de loteamento consiste na subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, conforme previsto no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA). Na 2ª Fase de Loteamento, o projeto urbanístico de loteamento recebe sua aprovação para fins de averbação no Registro de Imóveis;
- **Projeto Urbanístico de Loteamento (Licenciamento):** consiste na autorização para execução das obras de urbanização do loteamento. Importante destacar que para o deferimento desta etapa é necessário a apresentação das matrículas das áreas de equipamento público comunitário em nome do Município; prestação de garantias para empreendimentos enquadrados na faixa III³⁵ do Programa Minha Casa

³⁵ A execução das obras de urbanização será objeto de garantia por parte do loteador, segundo as modalidades previstas em regulamentação - garantia hipotecária, caução em dinheiro, em títulos da dívida pública, fiança bancária ou seguro garantia, em valor equivalente ao custo orçamentado das obras, aceitas pelos órgãos técnicos municipais, salvo na garantia hipotecária, que deverá ser, no mínimo, equivalente a 40% (quarenta por cento) da área dos lotes, ou em outro imóvel de valor equivalente. (Lei Complementar nº 434, de 1º /12/ 1999, atualizada até a Lei Complementar nº 667, de 3/01/2011, incluindo a Lei Complementar nº 646, de 22/07/2010 e os anexos). Fonte: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm . Acesso em 12/07/2024.

Minha Vida³⁶; Projeto Urbanístico de Desmembramento;

- **Projeto Arquitetônico de Edificação (aprovação e licenciamento):** Os projetos arquitetônicos protocolados na CAADHAP destinam-se aos empreendimentos enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida.

Dentre as etapas do empreendimento, pode ser necessário um Termo de Conversão de Áreas Públicas, regulamentado pelo decreto nº 18.431 de 22 de outubro de 2013 - regulamenta o procedimento administrativo para fins do disposto no art. 138, § 1º, inc. I, II e III da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999, com a redação dada pela lei complementar nº 646, de 8 de outubro de 2010. A utilização do Termo de Conversão de Áreas Públicas é para os casos da destinação pública de área, na própria gleba, ser considerada inadequada à finalidade pública, em função das características urbanísticas e ambientais ou dos equipamentos públicos comunitários previstos na gleba não atingirem o percentual exigido. Se isto ocorrer poderá ser considerada a conversão de área pública, na forma prevista pelos incisos. I, II ou III do § 1º do art. 138 da Lei Complementar nº 434, de 1999:

Art. 138 As áreas de destinação pública observarão o disposto nos Anexos 8.1, 8.2 e 9.

§ 1º Se a destinação de áreas públicas não atingir o percentual estabelecido ou se as áreas forem inadequadas à finalidade pública prevista, o interessado poderá utilizar as formas apresentadas a seguir, em conjunto ou isoladamente, a critério do SMGP:

I - terrenos urbanizados, descritos e caracterizados como lotes destinados ao cumprimento da destinação e da utilização pública original constantes do projeto e memorial descritivo do parcelamento do solo; (Inciso regulamentado pelo Decreto nº 18.431/2013)

II - urbanização de áreas de lazer, construção, ampliação ou reforma de prédios destinados a equipamentos públicos comunitários, na forma conceituada no § 3º do art. 137 desta Lei Complementar, executados de acordo com projeto arquitetônico devidamente aprovado; ou (Inciso regulamentado pelo Decreto nº 18.431/2013)

³⁶ Os empreendimentos enquadrados nas faixas de renda até 6 salários-mínimos, de acordo com a Lei Complementar nº 547, de 24 de abril de 2006, que dispõe sobre a aprovação de loteamentos, pelo poder público municipal, nos padrões que estabelece, exclusivamente em empreendimentos destinados à produção habitacional que atenda à Demanda Habitacional Prioritária (DHP), definida no § 3º do art. 22 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999 (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental - PDDUA), e vinculados a programas oficiais desenvolvidos pelo poder público municipal, estadual ou federal, e dá outras providências. artigo 6º fica dispensada a prestação de garantia na implantação de loteamentos aprovados com base nesta lei.

III - conversão em moeda corrente nacional, cujo valor será destinado à aquisição de outras áreas para implantação de equipamentos públicos comunitários, cujo pagamento deverá ser efetuado na forma regulamentada em decreto. (Redação dada pela Lei Complementar nº 646/2010) (Inciso regulamentado pelo Decreto nº 18.431/2013) (Lei Complementar nº 434, de 1º /12/ 1999, atualizada até a Lei Complementar nº 667, de 3/01/2011, incluindo a Lei Complementar nº 646, de 22/07/2010 e os anexos).

As concessões de benefícios pelo PMCMV são feitas por faixa de renda³⁷: Faixa 1 compreende a faixa de renda até R\$ 1.800,00; Faixa 1,5 até R\$ 2.600,00; Faixa 2 até R\$ 4.000,00; Faixa 3 até R\$ 7.000,00. No Município de Porto Alegre, os empreendimentos enquadrados até 6 (seis) salários-mínimos nacionais são classificados como Demanda Habitacional Prioritária (DHP) e subsidiados, na forma prevista na Lei Complementar nº 636/2010³⁸.

A criação da CAADHAP, assim como outras Comissões técnicas, no município, está alicerçada na ideia de celeridade na tramitação, tal qual seu objeto de análise. Talvez seja essa razão pela qual na última década, a política pública habitacional de Porto Alegre vem promovendo uma ocupação do solo desequilibrada, onde o número de empreendimentos classificados como Faixa II (3 a 6 salários mínimos) supera os empreendimentos destinados à Faixa I (até 3 salários mínimos) do PMCMV e conseqüentemente não reduz o déficit habitacional de forma eficaz, apesar da legislação urbanística considerar as duas faixas como Demanda Habitacional Prioritária e estabelecer os mesmos benefícios urbanísticos para sua implantação. Conforme a Tabela 2 (no anexo C), são apresentados os empreendimentos da faixa I contratados pela Caixa Econômica Federal. Dos 36 empreendimentos contratados³⁹, 15 são subsidiados pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) de iniciativa do agente público e 21 são subsidiados pelo Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) cuja iniciativa é de Cooperativas. Nas Tabelas 3, 4, 5, 6, 7 e 8 (nos anexos C, D, E, F, G e H), são apresentados os

³⁷ Faixas de renda apresentadas pela Caixa Econômica Federal. Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>>. Acesso em 08/01/2020.

³⁸ Lei Complementar nº 636, de 13 de janeiro de 2010. Institui o Programa Minha Casa, Minha Vida - Porto Alegre, altera o parágrafo único do art. 1º da Lei Complementar nº 548, de 24 de abril de 2006, alterada pela Lei Complementar nº 619, de 10 de junho de 2009, revoga a Lei Complementar nº 619, de 2009, e dá outras providências. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/rs/p/porto-alegre/lei-complementar/2010/64/636/lei-complementar-n-636-2010-institui-o-programa-minha-casa-minha-vida-porto-alegre-altera-o-paragrafo-unico-do-art-1-da-lei-complementar-n-548-de-24-de-abril-de-2006-alterada-pela-lei-complementar-n-619-de-10-de-junho-de-2009-revoga-a-lei-complementar-n-619-de-2009-e-da-outras-providencias?q=636>>. Acesso em 08/01/2020.

³⁹ Habitação urbana - Famílias com renda mensal bruta até R\$ 2.640,00, de imóveis subsidiados com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) ou Fundo de Desenvolvimento Social (FDS).

empreendimentos das demais faixas de renda contratados pela Caixa Econômica Federal⁴⁰, em Porto Alegre. Dos 278 empreendimentos contratados⁴¹, em Porto Alegre e subsidiados pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) de iniciativa do mercado imobiliário. Como no resto do país, a quantidade de empreendimentos destinados à Faixa I é significativamente menor em comparação às faixas de renda superiores. Essa disparidade pode ser explicada por diversos fatores, incluindo aspectos do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) da cidade e a nova forma político-econômica agindo na legislação e nas políticas habitacionais.

Para empreendimentos da Faixa I, a maior parte do custo é subsidiada pelo governo, mas esses subsídios nem sempre cobrem integralmente os custos de construção e manutenção. Os empreendimentos para faixas de renda mais altas são mais atrativos para as construtoras, pois o retorno financeiro é maior e mais garantido. Em áreas urbanas mais próximas do centro, onde estão presentes a infraestrutura urbana, os serviços e equipamentos públicos, o preço dos terrenos é alto, o que torna mais difícil viabilizar economicamente a construção de empreendimentos para a Faixa I, portanto, é incentivada a localização dessas faixas de renda em áreas periféricas. As construtoras preferem investir em projetos para faixas de renda mais altas, nessas áreas centrais onde podem repassar parte desses custos aos compradores. Famílias na Faixa I têm uma capacidade de pagamento muito limitada, o que aumenta o risco de inadimplência, tornando o financiamento desses empreendimentos menos atrativo para bancos e instituições financeiras. A demanda por habitação popular é muito alta, mas o processo de seleção e triagem das famílias beneficiadas pode ser demorado e complexo, desestimulando novos investimentos nessa faixa. Conforme noticiado no site da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, em 02/01/2024⁴², o Departamento Municipal de Habitação (DEM HAB), encerrou as inscrições do programa Minha Casa Minha Vida, do governo federal, com 32.156 pessoas cadastradas no site do departamento. Desse número, 23.760 foram novos cadastros e 8.396 atualizações. De acordo com levantamento, das 17 regiões do Orçamento Participativo (OP), a Região da Restinga teve 4.162 cadastros no sistema, sendo o local com maior número de inscrições. O segundo foi a Região Norte, com 4.123. Em terceiro no ranking, a Região Partenon, com 4.017. As restantes foram: Centro-Sul, 3.054; Lomba do Pinheiro, 2.588; Noroeste, com 2.443; Centro, 1.664; Sul, 1.366; Leste, 1.259; Glória, 1.175; Nordeste, 1.151; Extremo-Sul, 1.130; Cruzeiro, 1.104; Eixo-Baltazar, 1.021; Humaitá/Navegantes, 1.001; Cristal, 522; e Ilhas, com 376.

⁴⁰ O material fornecido pela Caixa Econômica Federal não permitiu detalhar os empreendimentos em cada faixa de renda do PMCMV. Tabela elaborada por Silva, R.C.2024. Fonte: Caixa Econômica Federal.

⁴¹ Operação de financiamento com recursos do FGTS, destinada a famílias residentes em áreas urbanas com renda mensal bruta de até R\$ 8 mil.

⁴² DEMHAB. Fonte: < <https://prefeitura.poa.br/demhab/noticias/demhab-encerra-cadastro-do-minha-casa-minha-vida-com-mais-de-32-mil-inscritos>>. Acesso em 22/07/2024.

Construir para a Faixa I requer garantir uma infraestrutura adequada, incluindo acesso a transporte, educação, saúde e segurança, portanto, certas áreas podem ser limitantes do número de empreendimentos viáveis. Esses fatores combinados resultam em uma menor quantidade de empreendimentos para a Faixa I e para aumentar o número de habitações para essa faixa, seria necessário um esforço coordenado entre os três atores: governo, construtoras e a sociedade para superar essas barreiras econômicas, burocráticas e sociais.

A redução da intervenção do Estado na economia e a valorização do livre mercado tem impacto direto nas políticas habitacionais, com a tendência à redução dos investimentos públicos em programas sociais, incluindo habitação. Com menos recursos disponíveis, investimentos em faixas de renda mais altas tornam-se prioritários.

O modelo de gestão de parcerias com o setor privado para a execução de políticas habitacionais tende a priorizar empreendimentos mais lucrativos, ao passo que a desregulamentação do mercado imobiliário pode levar à especulação e ao aumento dos preços dos terrenos. O mercado prefere empreendimentos de maior valor agregado, e assim, processos de gentrificação, deslocam as populações de baixa renda para periferias. Para reverter esse quadro, seria necessário fortalecer as políticas públicas de habitação, com maior investimento estatal e a implementação de mecanismos que garantam a ocupação de áreas centrais e bem localizadas e infraestruturadas.

Para Shimbo (2012), o PMCMV promoveu uma "habitação social de mercado", onde o Estado atuou como um facilitador do mercado imobiliário, transferindo recursos públicos para a iniciativa privada, o que gerou uma série de implicações. Dentre estas implicações, aquela autora aponta: mercantilização da habitação, o programa, ao priorizar a parceria com o setor privado, acabou mercantilizando a moradia, tratada como um produto de mercado (mercadoria) ao invés de um direito social. Isso resultou em um descolamento entre as necessidades habitacionais e os interesses do mercado; segregação urbana, empreendimentos do PMCMV em áreas periféricas, perpetuam a segregação espacial e limitam o acesso dos beneficiários a serviços e oportunidades de emprego; qualidade das construções, a ênfase na quantidade de unidades habitacionais, impulsionada pelas metas do programa, comprometeu a qualidade das construções; impacto social e econômico, apesar de ter gerado empregos e dinamizado o setor da construção civil, o PMCMV também enfrentou desafios relacionados à sustentabilidade financeira e à manutenção das moradias, as parcelas das faixas mais baixas muitas vezes comprometiam uma grande parte da renda familiar, dificultando a permanência das famílias nas unidades habitacionais.

Paralelamente à questões intrínsecas do espaço urbano e das propostas do PMCMV, há que considerar que o PMCMV passou por várias mudanças, acompanhando as medidas econômicas e políticas no país. As crises políticas acrescentam dificuldades aos programas e políticas de caráter social, particularmente a habitação na

propriedade e financiamento estatal. Durante a década de 2010 a 2020, observou-se:

- **Expansão Inicial (2010-2014):** O programa ganhou força, com grande número de unidades contratadas e entregues. A economia brasileira estava em crescimento e o novo governo investiu pesadamente em políticas sociais.
- **Crise Econômica e Ajustes (2015-2018):** A crise econômica e política no Brasil impactou a continuidade do programa. Houve uma redução nos investimentos e ajustes nas faixas de renda e nos critérios de financiamento.
- **Mudanças de Governo (2019-2020):** Com a mudança de governo, o programa sofreu interrupções e alterações. Em 2020, o MCMV foi substituído pelo Casa Verde e Amarela, que introduziu novos parâmetros e focos, como os programas de regularização fundiária e de melhoria das moradias existentes.

O programa Minha Casa Minha Vida revela a complexidade e os desafios de implementar políticas habitacionais que conciliem os interesses sociais e de mercado. Resumidamente é possível afirmar que o período de 2010 a 2020 evidenciou tanto os sucessos quanto as limitações do PMCMV, destacando a necessidade de uma abordagem mais integrada e sustentável para enfrentar o déficit habitacional no Brasil. Seria interessante um debate sobre o que a sociedade brasileira, como um todo, deseja em relação ao enorme déficit habitacional⁴³ que atinge que atinge as classes mais pobres (0 a 3 salários-mínimos) e a imediatamente superior (3 a 6 salários-mínimos). A dificuldade de um consenso sobre a necessidade de abrigar os mais necessitados do país não deveria ser uma responsabilidade única de apenas dois atores: o Estado e o mercado. Ampliar este debate amplamente na sociedade tenderia a facilitar não apenas o financiamento habitacional, mas até mesmo avançar sobre a problemática salarial que não permite que os trabalhadores mais pobres acessem o mercado de moradias.

⁴³ Em 2022, o déficit habitacional do Brasil totalizou 6.215.313 de domicílios, o que representa 8,3% do total de habitações ocupadas no país. Os dados foram divulgados em 15/5/2024, pela Fundação João Pinheiro (FJP), instituição responsável pelo cálculo do déficit habitacional do Brasil em parceria com a Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades. A atualização dos dados para o ano de 2022 teve como base a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PnadC), do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e o Cadastro Único para Programas Sociais CadÚnico. Disponível em: < <https://fjp.mg.gov.br/sp-e-mg-tem-o-maior-deficit-habitacional-no-brasil/>>. Acesso em 09/08/2024.

4. Programa Minha Casa Minha Vida: possibilidades, problemas e desafios

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foi lançado pelo governo brasileiro em março de 2009, durante o segundo mandato do Partido dos Trabalhadores (PT) na presidência da República com os objetivos: I) reduzir o déficit habitacional no país e oferecer moradias dignas para famílias de baixa renda e II) impulsionar a economia através do setor da construção civil. A iniciativa foi uma das principais políticas públicas do governo federal nas áreas de habitação e economia, abrangendo várias faixas de renda e oferecendo subsídios e financiamento facilitado para a aquisição da casa própria. Importante prestar atenção no fato de que o PMCMV não tinha o objetivo de acabar com o déficit habitacional do país, mas reduzi-lo. Por outro lado, tinha o objetivo de incentivar a economia, através da construção civil. Ou seja, o Programa Minha Casa Minha Vida distinguia em seus itens objetivos econômicos e sociais. Talvez se reduzir o déficit habitacional para a baixa renda fosse considerado um objetivo econômico, para o país como um todo, o alcance do Programa poderia ter sido mais significativo, considerando que melhor condição de habitação tende a significar mais saúde, melhorias na educação, no trabalho e qualificação da vida da família de uma maneira geral com qualificação da cidade.

O primeiro objetivo do PMCMV era proporcionar acesso à moradia para famílias com rendimentos de até 10 salários-mínimos, com as seguintes faixas de renda: Faixa 1 para famílias com renda de até R\$ 1.800,00; Faixa 1,5: famílias com renda de até R\$ 2.600,00; Faixa 2: Famílias com renda de até R\$ 4.000,00; Faixa 3: Famílias com renda de até R\$ 7.000,00.

Para a faixa 1, o governo subsidiava até 90% do valor do imóvel, enquanto para as faixas 2 e 3, o subsídio era menor e havia uma maior participação do financiamento.

Sobre o segundo objetivo do PMCMV, impulsionar a economia através do setor da construção civil, Shimbo (2012) aponta o histórico da política habitacional brasileira que é marcado por diversos mecanismos regulatórios que favorecem determinados atores que fazem parte da estrutura de provisão de habitação e que, em última instância, conformam a política como um todo. Esses mecanismos acabam por favorecer, majoritariamente, a atuação do mercado privado, resultando num longo processo de canalização de recursos públicos e semipúblicos para esse setor. Conforme Shimbo (2012) houve um deslocamento entre o que foi proposto inicialmente e aquilo operacionalizado na prática, a partir do momento em que o mercado foi se aproveitando das liminaridades deixadas pela própria política até alcançar a posição de seu ator central, no Programa “Minha Casa, Minha Vida”, lançado em 2009.

Entre 2009 e 2020, o PMCMV passou por várias fases e ajustes, sempre buscando ampliar o alcance do programa e melhorar a qualidade das habitações oferecidas. Alguns dos principais marcos e resultados desse período incluem:

- **Entre 2009-2010:** Lançamento do programa com a meta inicial de construir 1 milhão de unidades habitacionais. O programa ganhou força, com grande número de unidades contratadas e entregues. A economia brasileira estava em crescimento, e o governo investiu pesadamente em políticas sociais.
- **De 2011-2014:** Expansão do programa durante o governo Dilma Rousseff (2011 – 2016), com a meta ampliada para 2 milhões de unidades na segunda fase (PMCMV 2);
- **Entre 2015-2016:** Crise econômica e ajustes fiscais afetaram a continuidade do programa, mas houve continuidade nas contratações e entregas;
- **De 2017-2018:** A crise econômica e política no Brasil impactou a continuidade do programa. Houve uma redução nos investimentos e ajustes nas faixas de renda e nos critérios de financiamento. O programa passou por reestruturações e recebeu novas modalidades de financiamento e ajustes nos subsídios; e
- **Entre 2019-2020:** Durante o governo de Jair Bolsonaro (2019 – 2022), o programa foi revisado e rebatizado para Casa Verde e Amarela, mantendo a estrutura básica do MCMV, mas com mudanças nas faixas de renda e condições de financiamento.

O programa Minha Casa Minha Vida revelou a complexidade e os desafios de implementar políticas habitacionais que conciliem os interesses sociais e de mercado.

4.1. Possibilidades

O programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), tem sido fundamental para tentar reduzir o déficit habitacional e fomentar a economia através da construção civil no país, no entanto, sua implementação e os resultados alcançados envolvem possibilidades, problemas e desafios, que podem ser analisados à luz dos conceitos apresentados pelos autores já citados. Sartori (1979) oferece uma visão abrangente sobre as complexidades do fenômeno político, incluindo a importância das instituições, dos processos de tomada de decisão e da influência das ideologias e chama atenção para a necessidade de constante avaliação da política pública ao longo de sua implementação para monitorar se os objetivos estão sendo alcançados e se não está havendo a condição do “perigo oposto”, que significaria a política estar fazendo o oposto do que pretendia alcançar. Para aquele autor, as políticas públicas requerem além da avaliação ex-ante, que os atores envolvidos em sua implementação tenham vontade política de implementá-la.

Dentre as possibilidades do Programa Minha Casa Minha Vida pode-se destacar a inclusão social e a redução do déficit habitacional. O PMCMV tem o potencial de reduzir significativamente o déficit habitacional no Brasil e através da habitação acessível, o programa pode contribuir para a promoção da justiça social, com melhoria das condições de vida das populações vulneráveis.

O PMCMV pode contribuir para o desenvolvimento urbano e econômico a partir da revitalização de áreas periféricas, promovendo a inclusão dessas regiões na dinâmica econômica, ao gerar empregos no setor da construção civil, tanto diretamente quanto indiretamente. E na construção civil pode desenvolver técnicos e tecnologias de construção avançadas e sustentáveis, promovendo e capacitando o setor.

O PMCMV também pode servir como uma oportunidade para fortalecer a coordenação entre diferentes níveis de governo (federal, estadual e municipal), aprimorando a governança pública.

Em Porto Alegre, o PMCMV tem se mostrado uma ferramenta importante para a melhoria das condições de vida de muitas famílias. Pode-se destacar algumas das possibilidades positivas que o PMCMV pode trazer para a cidade:

- **Redução do Déficit Habitacional:** Uma das principais vantagens do MCMV em Porto Alegre é a redução do déficit habitacional. O programa oferece moradias a preços acessíveis para famílias de baixa renda, possibilitando que mais pessoas tenham acesso à casa própria. Isso é especialmente relevante em uma cidade grande como Porto Alegre, onde a demanda por habitação é alta.
- **Melhoria da Qualidade de Vida:** Com a possibilidade de adquirir uma moradia própria, as famílias beneficiadas pelo programa experimentam uma melhoria significativa na qualidade de vida. A segurança de ter um lar fixo proporciona estabilidade, o que pode refletir em aspectos como saúde, educação e bem-estar psicológico.
- **Desenvolvimento Econômico:** A construção de novas moradias gera empregos diretos e indiretos, impulsionando o setor da construção civil. Além disso, há um efeito multiplicador na economia local, pois novos moradores aumentam o consumo de bens e serviços nas áreas onde os empreendimentos são construídos.
- **Urbanização de Áreas Periféricas:** O PMCMV tem potencial para promover a urbanização de áreas periféricas de Porto Alegre. A construção de novas habitações nessas regiões pode atrair investimentos em infraestrutura, como saneamento básico, transporte público, escolas e unidades de saúde, melhorando as condições de vida dos moradores dessas áreas.
- **Inclusão Social:** O acesso à moradia digna é um passo importante para a inclusão social. O MCMV

contribui para a diminuição das desigualdades sociais ao proporcionar a famílias de baixa renda a oportunidade de viver em um ambiente adequado e seguro.

- **Valorização Imobiliária:** A criação de novos empreendimentos habitacionais pode valorizar as áreas ao redor, incentivando o desenvolvimento urbano. Isso pode atrair novos investimentos e fomentar o crescimento de regiões antes desvalorizadas.
- **Fortalecimento Comunitário:** Os empreendimentos do PMCMV geralmente são planejados com áreas comuns e espaços de convivência, o que pode fortalecer o senso de comunidade entre os moradores, facilitando a formação de redes de apoio. Há que prestar atenção no quesito segurança, da que muitas vezes facções ocupam conjuntos, expulsando moradores e assumindo o controle do local.

É importante também ressaltar que o sucesso do PMCMV depende de uma série de fatores, incluindo a qualidade das construções, a localização dos empreendimentos e a gestão eficiente dos recursos.

4.2. Problemas

O programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) foi um marco importante na política habitacional brasileira, desde seu lançamento em 2009, no entanto, não conseguiu reduzir de maneira significativa o déficit habitacional no Brasil⁴⁴. A complexidade do problema habitacional no país envolve diversos fatores que vão além da simples construção de moradias, exigindo uma análise mais profunda sobre como as políticas públicas são implementadas e suas consequências a longo prazo, o nível do salário e emprego, a concentração de renda e terra, dentre outros.

O PMCMV foi regulamentado pela Lei n.º 11.977⁴⁵, de 7 de julho de 2009, que definiu os critérios e as diretrizes para a implementação do programa. Embora a lei tenha estabelecido mecanismos para facilitar o acesso à

⁴⁴ Em 2022, o déficit habitacional do Brasil totalizou 6.215.313 de domicílios, o que representa 8,3% do total de habitações ocupadas no país. Os dados foram divulgados nesta quarta-feira, 15/5/2024, pela Fundação João Pinheiro (FJP), instituição responsável pelo cálculo do déficit habitacional do Brasil em parceria com a Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades. A atualização dos dados para o ano de 2022 teve como base a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PnadC), do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e o Cadastro Único para Programas Sociais CadÚnico. Disponível em: < <https://fjp.mg.gov.br/sp-e-mg-/tem-o-maior-deficit-habitacional-no-brasil/>>. Acesso em 16/07/2024.

⁴⁵ Lei n.º 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm>. Acesso em 16/07/2024.

moradia, como subsídios e financiamentos, também apresentou limitações e falhas que contribuíram para a ineficácia na redução do déficit habitacional, de maneira significativa.

Dentre os problemas identificados na presente pesquisa, podemos destacar: a localização das moradias. Contrariando o potencial de revitalizar áreas periféricas, a implantação de empreendimentos em áreas afastadas dos centros urbanos, sem a infraestrutura e os serviços públicos em qualidade e quantidade suficientes, refletem de forma negativa na qualidade de vida dos beneficiários. Para Gobbato (2016) a problemática habitacional não se encerra no número absoluto do déficit existente ou identificado, mas passa pela avaliação das demais condições da habitação associadas aos demais fatores urbanos, como a propriedade da terra, a acessibilidade ao emprego, salário e renda, serviços e facilidades, lazer e a integração entre populações e classes distintas. Esse conjunto de fatores associados à “casa” é normalmente conceituado na língua inglesa como *housing*⁴⁶ e apresenta algumas similaridades com a ideia de inserção urbana. Ainda segundo Gobbato (2016) a habitação é o elemento básico de abrigo para a sobrevivência nas cidades e deveria estar associada à promoção da saúde, renda e educação para constituir o “mínimo social” que “habilita os indivíduos e grupos sociais a fazerem outras escolhas ou a desenvolver suas capacidades (CARDOSO, 2001, p.1).

Rolnik (2015) ao comentar sobre o direito à moradia, considerando o Comentário Geral n° 4⁴⁷ do Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU (1991), afirma:

(...) este direito não pode ser interpretado de forma restrita, como um abrigo composto apenas por um teto e quatro paredes. O documento define, então, sete elementos considerados essenciais para sua real efetivação: habitabilidade, disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos; localização adequada; adequação cultural; acessibilidade; segurança da posse; e, custo acessível. (ROLNIK, R. et. al, 2015, p;392)

A qualidade das construções no PMCMV é evidenciada a partir de críticas significativas sobre a qualidade das construções, com problemas estruturais e de acabamento que comprometem a durabilidade e a segurança das moradias. Os vícios construtivos⁴⁸ presentes nos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida

⁴⁶ *Housing* é um termo usado para se referir não somente à moradia, mas às condições de vida associadas a esta moradia. Longman Dictionary of Contemporary English, 1995. Tradução livre da autora.

⁴⁷ Brasil. Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República Direito à moradia adequada. – Brasília: Coordenação Geral de Educação em SDH/PR, Direitos Humanos, Secretaria Nacional de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos, 2013. 76 p., il. – (Por uma cultura de direitos humanos). Disponível em: < <https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000225430>>. Acesso em 12/08/2024.

⁴⁸ Vício construtivo: "Anomalias que afetam o desempenho de produtos ou serviços, ou os tornam inadequados aos fins a que se destinam, causando transtornos ou prejuízos materiais ao consumidor. Podem decorrer de falha de projeto, ou da execução, ou ainda da informação defeituosa sobre sua utilização ou manutenção" (item 3.75 da ABNT NBR 13752/dez/96).

(PMCMV) são um reflexo das práticas de mercado e da influência do capital, que prioriza a redução de custos e a maximização de lucros. Esse fenômeno pode ser analisado a partir de diversos ângulos: o neoliberalismo, com suas políticas de austeridade e desregulamentação, tem um impacto direto na forma como programas de habitação social são concebidos e executados. A lógica neoliberal incentiva a transferência da decisão do Estado, para o setor privado, buscando reduzir os gastos públicos e abrir espaço para a ação do capital. No caso do PMCMV, a execução das obras foi largamente terceirizada para construtoras privadas, cuja principal motivação é o lucro. Para maximizar seus lucros, as construtoras frequentemente recorrem a materiais de baixa qualidade e métodos de construção mais baratos. Isso resulta em vícios construtivos, tais como: I) Problemas Estruturais: Fundações malfeitas, rachaduras em paredes e pisos desnivelados são problemas comuns; II) Impermeabilização Deficiente: Vazamentos e infiltrações são frequentes, resultando em mofo e degradação das estruturas; III) Acabamentos Precários: Uso de materiais de baixa qualidade nos acabamentos internos e externos; IV) Instalações Elétricas e Hidráulicas Inadequadas: Falta de planejamento adequado, resultando em sistemas que não atendem às necessidades básicas dos moradores.

Dados do Ministério da Transparência e Controladoria-Geral da União (CGU)⁴⁹ sobre o PMCMV são alarmantes. É identificado que cerca de 56,4% das unidades analisadas possuem rachaduras, infiltrações e vazamentos. Apontam ainda que mais da metade das unidades habitacionais analisadas têm diversos vícios construtivos, como infiltrações (46%), problemas com o piso (35%), falta de prumo e de esquadros (32%), problemas com as instalações elétricas (19%), hidráulicas (17%), sanitárias (11%), trincas (23%) e vazamentos (24%). Com relação à infraestrutura, 18% dos beneficiários informaram problemas com alagamentos, 11% com iluminação deficiente e 10%, problemas na pavimentação. Esses vícios construtivos têm impactos profundos na vida dos moradores, tais como riscos à segurança e à saúde, e custos de reparos e manutenção, o que agrava sua situação econômica e o sonho da casa própria se transforma em um pesadelo, minando a confiança nas políticas públicas de habitação. A desregulamentação e a redução do papel fiscalizador do Estado permitem que construtoras ajam com impunidade, sem cumprir os padrões mínimos de qualidade.

Segundo Lefebvre (2001) trata-se do urbanismo dos promotores de vendas: eles o concebem e realizam, sem nada ocultar, para o mercado, visando o lucro.

A presença de vícios construtivos no PMCMV é um reflexo direto da lógica do capital em um ambiente neoliberal. A busca incessante por redução de custos e maximização de lucros, aliada à falta de regulamentação e fiscalização, cria um cenário propício para a proliferação de construções de baixa qualidade, o que mostra

⁴⁹ RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO DE PROGRAMA DE GOVERNO Nº 66 PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – FGTS. <<https://eaud.cgu.gov.br/relatorios?apenasAbertas=false&exibirColunaPendencias=false&apenasModificadasNosUltimos30Dias=false&colunaOrdenacao=dataPublicacao&direcaoOrdenacao=DESC&tamanhoPagina=15&offset=0&dataPublicacaoFim=2024-07-16&localidades=4935&palavraChave=minha+casa+minha+vida&fixos=#lista>>. Acesso em 16/07/2024.

que as políticas públicas também podem exacerbar as desigualdades sociais, ao invés de promover o desenvolvimento equitativo e sustentável.

A sustentabilidade financeira do PMCMV é outro problema identificado. O vigor financeiro do Programa como a alocação de recursos públicos, a eficiência na execução dos projetos e a capacidade das famílias beneficiadas em honrar os financiamentos recebidos. O PMCMV é majoritariamente financiado por recursos do orçamento federal e pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), sendo essencial que ocorra a gestão eficiente desses recursos para garantir a continuidade do programa.

O PMCMV depende significativamente do orçamento federal. Em períodos de austeridade fiscal, há uma tendência à redução de investimentos públicos, comprometendo a continuidade e a expansão do programa. Crises econômicas e aumento do desemprego afetam a capacidade das famílias de manterem suas prestações em dia, aumentando a inadimplência e pressionando as finanças do programa. A variação dos custos de construção também impacta a viabilidade financeira do programa. Inflação elevada nos preços dos materiais de construção pode tornar os projetos mais caros e exigir ajustes orçamentários.

Para que o MCMV possa coexistir com um ambiente político neoliberal, é necessário adotar estratégias que promovam sua sustentabilidade financeira:

1. **Parcerias Público-Privadas (PPP):** A implementação de PPPs pode ajudar a mobilizar recursos privados para a construção de habitações, reduzindo a dependência exclusiva de recursos públicos;
2. **Melhoria na Gestão de Recursos:** A eficiência na gestão dos recursos do programa é crucial. Isso inclui a otimização dos processos de construção, a redução de desperdícios e a garantia de transparência nos gastos.
3. **Diversificação de Fontes de Financiamento:** A busca por fontes alternativas de financiamento, fundos de investimento social por exemplo, pode contribuir para a sustentabilidade financeira do PMCMV.

A sustentabilidade financeira do Programa Minha Casa Minha Vida no contexto de políticas públicas urbanas é um desafio que exige a adoção de estratégias que combinem eficiência na gestão dos recursos públicos.

4.3. Desafios do Programa Minha Casa Minha Vida

Ao analisar os desafios do PMCMV em Porto Alegre, é essencial considerar o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) da cidade. O PDDUA de Porto Alegre tem como objetivo orientar o crescimento e a organização da cidade, promovendo o desenvolvimento sustentável e a qualidade de vida dos cidadãos. Um dos principais desafios do PMCMV em relação ao PDDUA é garantir que as habitações sejam integradas ao

tecido urbano existente, evitando a segregação socioespacial e promovendo a inclusão social. Isso exige: I) atenção com a localização das habitações. O PMCMV frequentemente localiza suas unidades em áreas periféricas, onde o custo do terreno é mais baixo, mas a infraestrutura urbana e os serviços públicos são deficientes. Isso contraria os princípios do PDDUA, que visam uma cidade mais integrada e sustentável; II) Infraestrutura e serviços: A provisão de infraestrutura e serviços urbanos, como transporte, saúde, educação e saneamento ou aquilo que é chamado de “urbanidade” deve acompanhar a construção de novas habitações para evitar a criação de guetos e melhorar a qualidade de vida dos moradores; III) Participação popular: O PDDUA enfatiza a importância da participação popular no planejamento urbano, no entanto, o PMCMV muitas vezes é implementado sem a devida consulta às comunidades interessadas. Segundo Dardot e Laval (2016) o neoliberalismo é uma racionalidade que permeia todas as esferas da vida social, incluindo a governança urbana. Os desafios que o PMCMV enfrenta, inclui:

- **Mercantilização da habitação:** A lógica que transforma a habitação em mercadoria, priorizando o lucro em vez das necessidades sociais, pode levar a um aumento no preço das moradias e à exclusão das populações mais vulneráveis.
- **Desinvestimento em políticas sociais:** A gestão urbana atual resulta em cortes nos investimentos públicos em habitação e infraestrutura urbana, dificultando a implementação eficaz do PMCMV.
- **Desigualdade espacial:** As políticas neoliberais tendem a reforçar a desigualdade espacial, concentrando investimentos em áreas já privilegiadas e marginalizando ainda mais as periferias.

David Harvey (1980), argumenta que a justiça social só pode ser alcançada através de uma reestruturação radical das relações de poder e da distribuição de recursos na cidade. Aplicando essa perspectiva ao PMCMV, os principais desafios incluem:

- **Redistribuição de recursos:** É necessário um compromisso mais forte com a redistribuição de recursos e a provisão de habitação acessível nas áreas centrais da cidade, onde há maior acesso a empregos e serviços.
- **Participação democrática:** Harvey (1980) enfatiza a importância da participação democrática no planejamento urbano. O PMCMV deve ser implementado de forma participativa, envolvendo as comunidades locais na tomada de decisões.
- **Direito à cidade:** O conceito de "direito à cidade" implica que todos os cidadãos têm o direito de participar da criação e transformação do espaço urbano. O PMCMV deve garantir que as novas

habitações promovam a inclusão social e permitam que os moradores exerçam seu direito à cidade.

Em Porto Alegre, o PMCMV enfrenta desafios significativos, que podem ser divididos em aspectos sociais, econômicos e urbanos.

Desafios Sociais

- **Segregação Urbana:** Muitas unidades habitacionais do MCMV são construídas em áreas periféricas, longe do centro e das principais oportunidades de emprego. Isso contribui para a segregação socioespacial e dificulta a integração social dos beneficiários.
- **Violência e Criminalidade:** Algumas áreas onde os empreendimentos são construídos sofrem com altos índices de violência e criminalidade, o que compromete a segurança dos moradores e a qualidade de vida.
- **Desemprego e Informalidade:** Beneficiários do MCMV frequentemente enfrentam dificuldades no mercado de trabalho, com altos índices de desemprego ou empregos informais, o que afeta a capacidade de pagamento das prestações e a sustentabilidade econômica dos projetos.

Desafios Econômicos

- **Financiamento e Subsídios:** A manutenção de subsídios e a viabilidade financeira do programa dependem de políticas públicas e de recursos governamentais, que podem ser inconsistentes devido a crises econômicas e mudanças de governo.
- **Custo de Manutenção:** As unidades habitacionais precisam de manutenção constante, e os custos associados podem ser um fardo para as famílias de baixa renda, levando ao rápido desgaste das construções e à deterioração dos empreendimentos.
- **Especulação Imobiliária:** Em alguns casos, há a prática de revenda das unidades habitacionais a preços mais altos, o que vai contra o objetivo do programa de proporcionar moradia acessível. Talvez cláusula de proibição de venda de moradias, exceto para retorno ao Estado poderia dar conta dessa condição.

Desafios Urbanos

- **Infraestrutura e Serviços:** As áreas escolhidas para os empreendimentos frequentemente carecem de infraestrutura básica e serviços públicos essenciais, como transporte, saúde, educação e saneamento, prejudicando a qualidade de vida dos moradores.
- **Planejamento Urbano:** A integração dos empreendimentos do PMCMV com as diretrizes urbanísticas e do planejamento urbano da cidade é negligenciada, resultando em bairros isolados e desconectados, de difícil acesso. Essas distâncias significam horas de viagens para os moradores e emissões de gases efeito estufa (CO₂).
- **Sustentabilidade Ambiental:** A construção de habitações populares deve considerar a sustentabilidade ambiental, com práticas que minimizem impactos negativos. Isso vai requerer novos materiais, tecnologia para captação de energia solar, reuso das águas e áreas com vegetação para diminuir as ilhas de calor.

Os desafios enfrentados pelo Programa Minha Casa Minha Vida, em Porto Alegre, são complexos e multifacetados, exigindo uma abordagem integrada que combine políticas públicas eficazes, participação comunitária e gestão transparente. Segundo Maricato (2015) não é por falta de Planos Urbanísticos que as cidades periféricas apresentam problemas graves, mas porque seu crescimento se faz ao largo dos planos aprovados nas Câmaras Municipais, seguindo interesses tradicionais que comandam a política local e grupos específicos ligados ao governo de plantão. O “plano- -discurso” cumpre um papel ideológico (Villaça, 1999) e ajuda a encobrir o motor que comanda os investimentos urbanos. Ainda segundo Maricato (2015) o que poderia ser uma oportunidade de desenvolvimento de propostas endógenas mais sensíveis à práxis urbana da cidade periférica dá lugar a um outro movimento de dominação técnica, cultural, ideológica e política da periferia do capitalismo: o Plano Estratégico⁵⁰.

Conforme Maricato (2015) o “Plano Estratégico”, já mencionado, cumpre um mesmo papel de desregular, privatizar, fragmentar e dar ao mercado um espaço absoluto. Ele reforça a ideia da cidade autônoma, que necessita instrumentalizar-se para competir com as demais, na disputa por investimentos, tornando-se uma “máquina urbana de produzir renda” (Arantes, 2000).

⁵⁰ Maricato, Erminia. Para entender a crise urbana. / Erminia Maricato. — 1.ed.—São Paulo : Expressão Popular, 2015. 112 p.

5. Estudo de Caso - A materialização do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)

O estudo de caso concentra e desenvolve os objetivos específicos da dissertação, particularmente o objetivo 2. Na primeira etapa do estudo de caso empírico da pesquisa, foram analisados os empreendimentos do PMCMV realizados em Porto Alegre, analisados pela CAADHAP, no período entre 2010 e 2020, nas faixas de renda I e II que o Programa abrange. Estes empreendimentos foram mapeados em relação às suas implantações em relação às regiões de planejamento, de modo a demonstrar sua distribuição no tecido urbano da capital, destacando as regiões de planejamento: RP3 (Norte e Eixo Baltazar), RP7 (Lomba do Pinheiro/Partenon) e RP8 (Restinga/Extremo Sul). A segunda etapa consistiu de uma análise dos empreendimentos do PMCMV, faixas de renda I e II, no bairro Restinga e sua relação com os equipamentos públicos de educação, saúde e lazer. A etapa seguinte consistiu na análise do empreendimento denominado Residencial Jardim Paraíso, localizado na Estrada do Barro Vermelho, número 971, bairro Restinga, na Região de Planejamento 8 (RP8). A partir das seguintes características: a) parcelamento do solo na modalidade loteamento; b) projeto arquitetônico de 500 unidades residenciais, distribuídas em 08 quadras residenciais; c) faixa de renda classificada como I (0 a 3 salários-mínimos); d) localizado na Região de Planejamento 8 (Restinga/Extremo Sul) conforme o PDDUA, no bairro Restinga. Concluídas estas análises, a próxima etapa consistiu na realização do objetivo específico 3, ao analisar e comparar as estratégias e o plano regulador do PDDUA, aplicados pela CAADHAP para viabilizar os empreendimentos do PMCMV, comparando como as legislações tratam esta situação. Para realização do objetivo específico 4, a partir das análises e conclusões, proponho contribuir para o futuro, considerando a legislação vigente e à luz dos autores selecionados, buscar o aprimoramento do processo implementado pelo Município, indicando passos a seguir.

Em Porto Alegre, como em outras cidades brasileiras, a materialização do PMCMV envolve uma série de desafios e oportunidades. Um dos principais aspectos a considerar na materialização dos empreendimentos do PMCMV é sua localização. Habitações construídas em áreas periféricas da cidade, distantes dos centros urbanos e dos serviços essenciais como saúde, educação, transporte público e lazer, motivada por terrenos mais baratos, tem implicações significativas para os moradores. A localização periférica pode resultar em longos tempos de deslocamento para o trabalho, estudo e acesso a serviços básicos, impactando negativamente a qualidade de vida dos moradores. A construção de habitações populares em áreas distantes pode reforçar a segregação socioespacial, isolando ainda mais as populações de baixa renda e dificultando sua integração plena na vida urbana. Os empreendimentos habitacionais analisados pela CAADHAP estão presentes em toda a cidade (Figura 1). Com destaque para as regiões de planejamento (RP3, RP7 e RP8) mais distantes do centro (Figura 2).

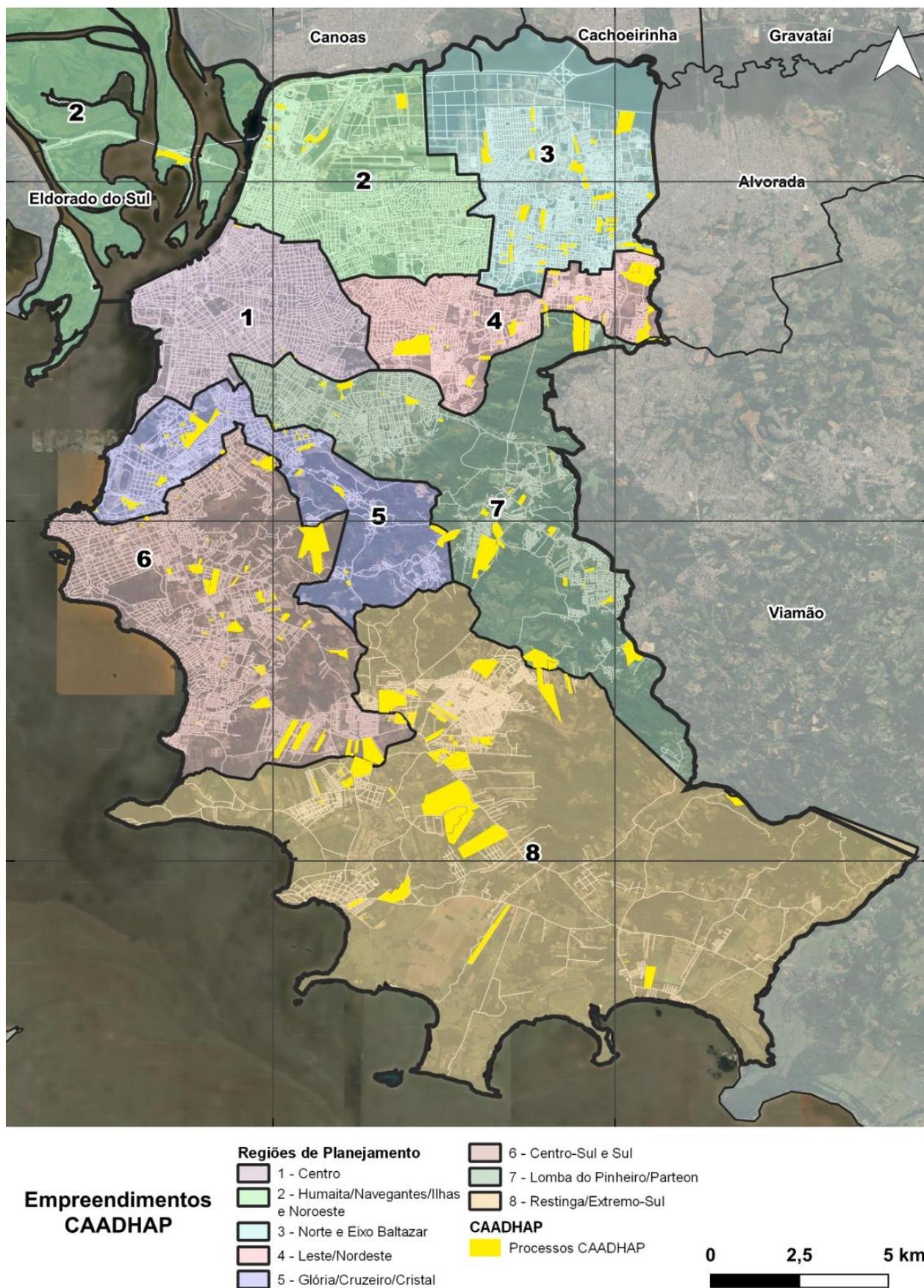
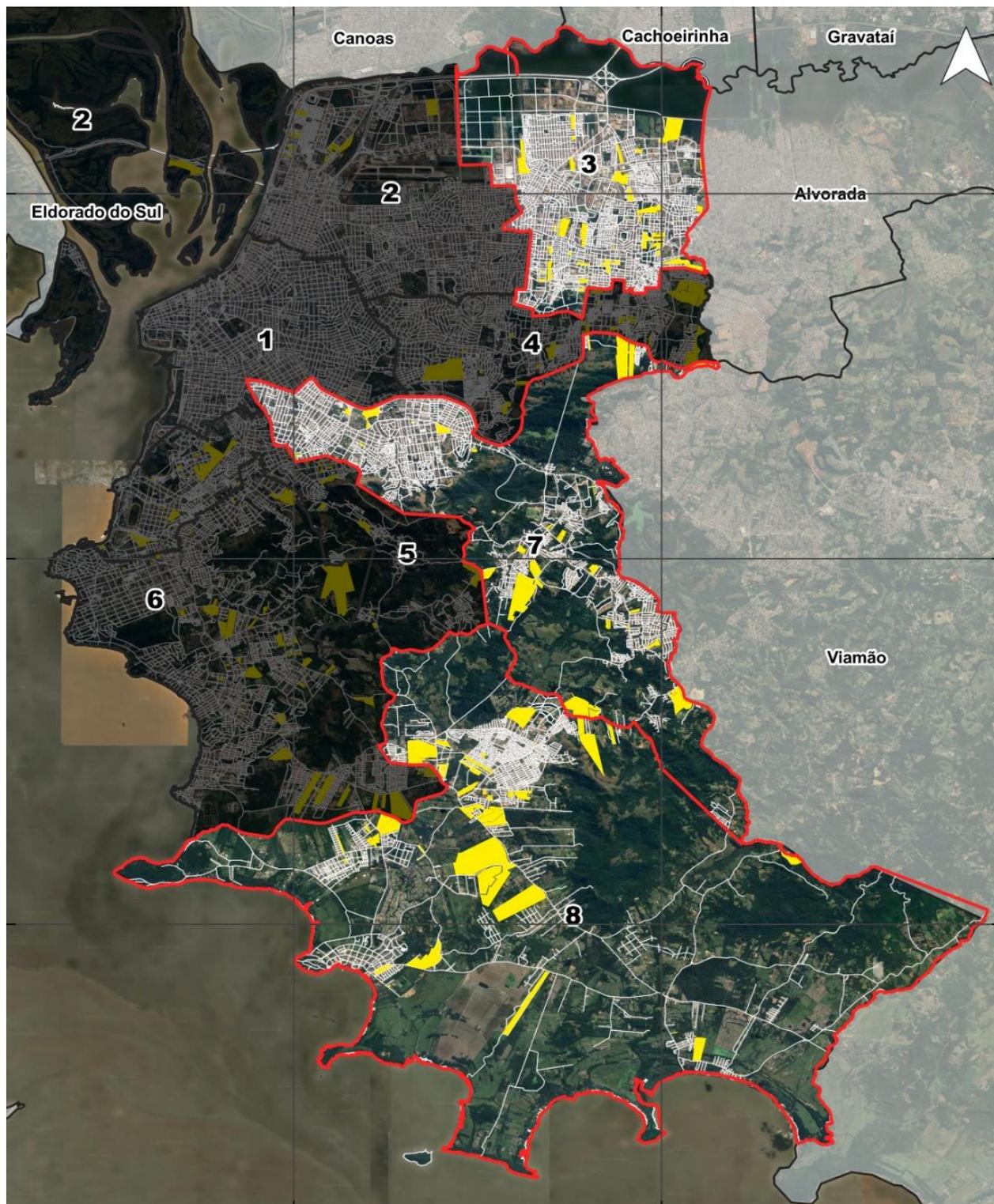


Figura 1. Distribuição dos empreendimentos CAADHAP nas Regiões de Planejamento. Fonte: QGIS. Elaborado por GALLINA, Bruno, 2024.



Empreendimentos CAADHAP

CAADHAP

Processos CAADHAP

Regiões de Planejamento

Regiões mais afastadas da Área Central

Demais regiões de planejamento

0 2,5 5 km



Figura 2. Distribuição dos empreendimentos CAADHAP nas Regiões de Planejamento mais afastadas do Centro da cidade. Fonte: QGIS. Elaborado por GALLINA, Bruno, 2024.

Áreas onde o preço baixo da terra e as grandes dimensões dos terrenos (glebas) são atrativos para o mercado imobiliário. Para estes empreendimentos, destaca-se os instrumentos desenvolvidos pelo Município de Porto Alegre para habilitar o solo, além de efeitos territoriais gerados pelas estratégias de projeto adotadas pelo mercado imobiliário. Tal experiência se insere no contexto da política urbana e habitacional que definem os instrumentos de gestão do solo. A insuficiência desses instrumentos faz com que a política pública não alcance níveis adequados de integração física e social, justa redistribuição dos benefícios gerados no processo de urbanização, nem o atendimento do Estatuto da Cidade. A ênfase na produção industrial, têm evidenciado o aprofundamento da mercantilização do solo e das dificuldades de acesso à terra urbanizada, com graves limites à efetivação do Direito à Cidade. Considerando os instrumentos e estratégias desenvolvidos pelo Município de Porto Alegre no PDDUA para habilitar o solo, além de efeitos territoriais gerados pelas configurações urbanísticas adotadas. Os empreendimentos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) evidenciam muitas dificuldades à efetivação plena da política habitacional nos marcos legais vigentes no País. Ainda, no caso da CAADHAP, o contexto de definição da política urbana no qual os empreendimentos se inserem é caracterizado por instrumentos de gestão do solo, que possibilitam ao Município gerir tais projetos com níveis inadequados de integração física, social e justa distribuição de benefícios no processo de urbanização. Os empreendimentos no âmbito do PMCMV possuem características semelhantes, para a presente pesquisa delimitarei como estudo de caso os empreendimentos localizados na região de planejamento 8, localizados no bairro Restinga⁵¹, na Região Extremo Sul de Porto Alegre e uma análise detalhada do Residencial Jardim Paraíso. Nos anos 1960, Porto Alegre, ao mesmo tempo em que mostrava um rápido processo de urbanização, através da abertura de avenidas e construção de prédios modernos, apresentava graves problemas de infraestrutura na área habitacional. Na tentativa de criar uma política habitacional adequada, foi criado o DEMHAB – Departamento Municipal de Habitação, em 1965, cuja missão prioritária era buscar alternativas para regiões alagadiças da cidade, de grande insalubridade para as populações ali residentes. Assim, moradores das Vilas Theodora, Marítimos, Ilhota e Santa Luzia foram removidos, a partir do ano de 1966, para a Vila Restinga Velha. Mas em função da inexistência de infraestrutura - esgotos a céu aberto, falta de calçamento, moradias precárias, o que se verificou foi uma reprodução dos problemas de um território para outro: com a ausência de condições mínimas de habitabilidade, acesso aos equipamentos e serviços públicos, bem como ocupação de áreas de risco junto à encosta do morro São Pedro. Simultâneo a este contexto, foi

⁵¹ O significado da palavra Restinga é: pequeno arroio com as margens cobertas de mato e sanga. O bairro recebeu esse nome porque, no início de sua ocupação, o lugar correspondia a essas características, uma vez que era cortado pelo Arroio do Salso e possuía uma vegetação arbustiva, matas com figueiras nos sopés dos morros e maricás nas áreas lacustres. Disponível em: <<https://cphpoa.wordpress.com/2014/04/10/restinga/>>. Acesso em 14/08/2024.

elaborado, em 1969, um grande projeto habitacional, iniciado em 70 e concluído na sua primeira etapa em 1971, chamado Nova Restinga, na época o maior projeto habitacional do Brasil. A cidade passava por um grande processo de urbanização, incluindo aí o “Projeto Renascença”, que criou grandes modificações no bairro Menino Deus (aterros, abertura de avenidas, criação de espaços culturais). Paralelo às casas, havia o projeto de implantação do Distrito Industrial, que acolheria indústrias e, conseqüentemente, criaria um espaço de absorção da grande mão de obra que ali vivia. Entretanto, o projeto nunca saiu totalmente do papel: em parte se garantiu moradia aos trabalhadores de diferentes áreas da cidade, inscritos no cadastro do DEMHAB, mas as indústrias não se instalaram por ali, dentre inúmeros motivos, destaco apenas um, sua localização. A Restinga conta hoje com um contingente populacional três vezes maior do que aquele projetado inicialmente e, apesar de todos os problemas estruturais que colocaram à prova seus primeiros moradores, foi através de sua comunidade que o bairro se tornou oficial, via Lei nº 6571 de 1990. A região de planejamento 8 (RP8, Restinga/Extremo Sul) foi uma das que mais recebeu investimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, devido a dois fatores fundamentais: à existência de grandes vazios urbanos e o baixo valor do solo – reflexo da distância ao centro da capital, longe das áreas consolidadas e nobres, tornando-se, nesse contexto, uma das áreas estratégicas de expansão do mercado imobiliário em Porto Alegre. Ainda hoje, a RP8 é caracterizada como uma das regiões da cidade de maior vulnerabilidade social, a área possui sérios problemas de segurança pública. Em relação aos serviços urbanos, conta com rede de escolas, equipamentos de assistência, lazer, segurança e de saúde insuficientes para atender plenamente a demanda de sua população já residente e a população gerada pelo incremento dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida. Com relação à mobilidade e ao sistema de transporte, apresenta disponibilidade de linhas de transporte coletivo para diversas partes da cidade. No entanto, para os moradores dessa região, o tempo de percurso de uma viagem de ônibus ao centro da cidade é grande, por volta de uma hora e trinta minutos. Somente em novembro 2014, a população da região obteve um serviço esperado por cerca de vinte anos, o transporte seletivo, a conhecida lotação. Esse tipo de transporte, apesar de possuir um valor de passagem mais elevado, oportunizou que as pessoas conseguissem fazer seus percursos em menos tempo. O tempo de viagem de lotação da RP8 até o centro da cidade é, em média, de uma hora. Isso evidencia as dificuldades enfrentadas pela população em relação ao deslocamento na cidade. A RP8 é historicamente reconhecida como “de exclusão social” no município. Distanciada do centro da capital por 22 quilômetros e pelo histórico de assentamento das classes menos favorecidas, o custo da terra permite que a produção de moradias para a população de menor renda seja um negócio rentável nas condições estabelecidas pelo mercado imobiliário.

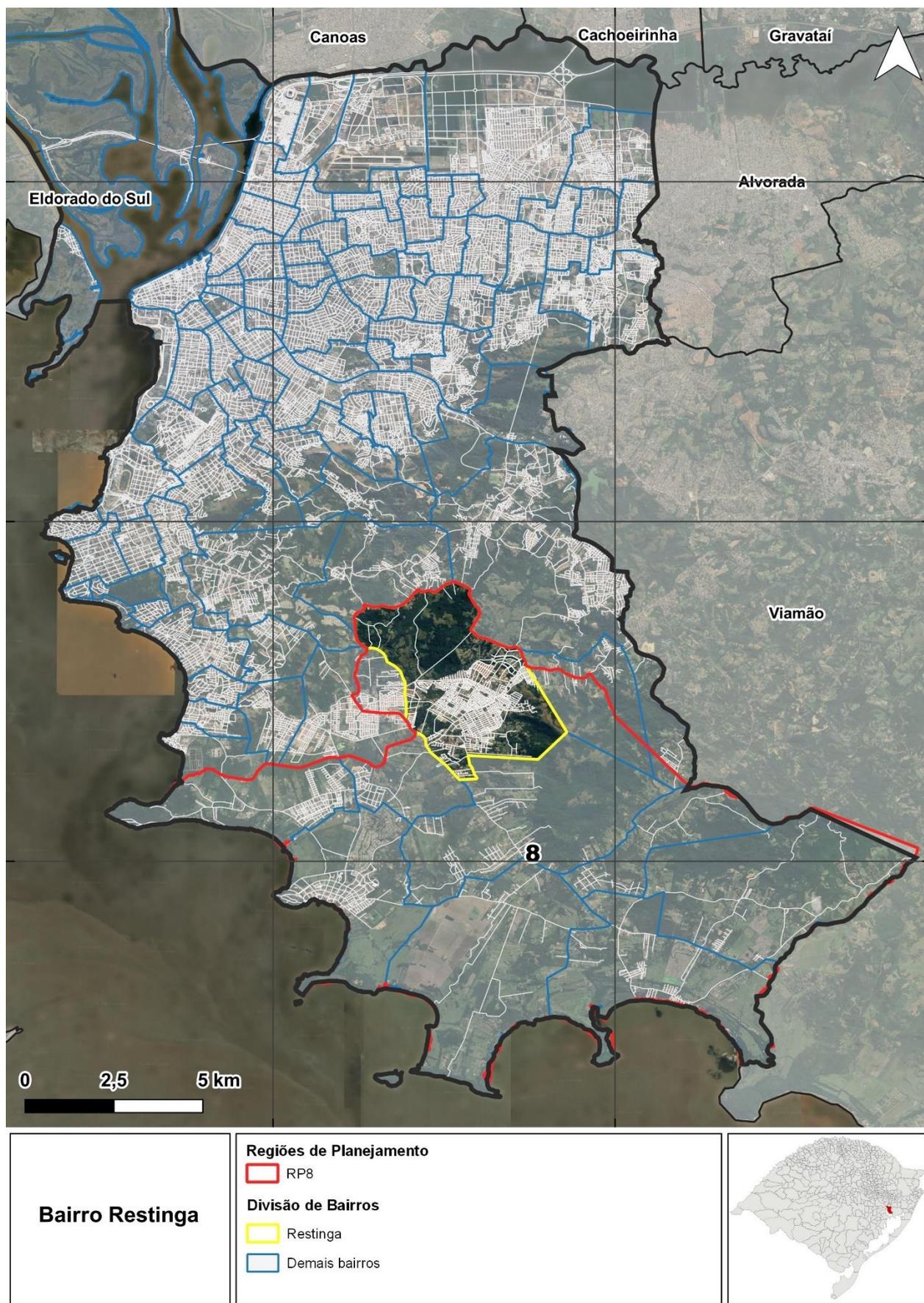


Figura 3. Região de Planejamento 8 (Restinga/Extremo Sul), Bairro Restinga. Fonte: QGIS. Elaborado por GALLINA, Bruno, 2024.

5.1. A relação entre a Moradia e o acesso aos equipamentos e serviços públicos

Para subsidiar a análise do padrão de inserção urbana dos empreendimentos do programa, foram elaborados mapas temáticos cruzando indicadores sócio-espaciais com a localização dos conjuntos. Ao avaliar as implantações dos empreendimentos, analisados pela CAADHAP, de acordo com o indicador 3, denominado Usos Cotidianos (Usos Obrigatórios: para serviços e equipamentos públicos de educação e lazer) e de acordo com o indicador 4, denominado Usos Eventuais (Usos Obrigatórios e Complementares: para serviços e equipamentos de saúde), desenvolvidos pelo LabCidade et al. (2014), para a Ferramenta de Avaliação de Inserção Urbana (FAIU)⁵² do PMCMV. Para a presente dissertação, foram considerados os serviços e equipamentos públicos de educação, saúde e lazer.

O indicador 3 – Usos Obrigatórios: para serviços e equipamentos públicos de educação e lazer consiste em avaliar a diversidade de atividades locais (além do uso residencial) e a oferta de equipamentos e serviços no entorno do(s) empreendimento(s). Algumas destas atividades precisam estar próximas da habitação, pois implicam em deslocamentos diários e em caminhadas com crianças pequenas ou com carregamento de compras de alimentos. Como parâmetro, a existência de todos os usos que compõem o mínimo social, acessíveis com no máximo 15 minutos de deslocamento a pé, que equivalem a aproximadamente 1.000 metros de percurso. Equipamentos públicos obrigatórios: Creche pública; Escola pública de Ensino Infantil; Área livre para lazer e recreação (o espaço deve ser qualificado com mobiliário para lazer, atividades físicas ou descanso, bem como tratamento paisagístico e bom estado de conservação), necessitam não apenas estar a uma distância percorrida de 1.000 metros do empreendimento, mas também ter um número de vagas suficiente para atender a nova demanda gerada pelos novos empreendimentos.

O Indicador 4 – Usos Obrigatórios e Complementares compreende, avaliar a oferta de equipamentos e serviços cujos usos sejam eventuais ou cujos deslocamentos, embora cotidianos, possam ser mais demorados considerando-se as idades dos usuários (jovens ou adultos). Como parâmetro, a existência de todos os usos que complementam o mínimo social, acessíveis com no máximo de 20 minutos de caminhada, que equivale a aproximadamente 1.400 metros de percurso. Equipamentos públicos obrigatórios: Escola pública de Ensino Fundamental; Escola pública de Ensino Médio e/ou Técnico; UBS/Pronto Socorro; Área para práticas esportivas; Instituição de Ensino Superior; Centro de Referência de Assistência Social (CRAS⁵³), necessitam

⁵² LABCIDADE et. al. Ferramentas para avaliação da inserção urbana dos empreendimentos do MCMV. São Paulo, 2014. 108 p. (Chamada MCTI/CNPq/Ministério das Cidades nº 11 de 2012). Projeto desenvolvido por uma rede nacional, que fazem parte as seguintes instituições: FAU/USP, Instituto Pólis, Peabiru, PUC/SP, IAU - São Carlos, IPUUR/UFRJ, FAU/UFRJ, UFMG, UFRN, UFC e UFPA. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/download/PDF/2014_Pesquisa_MCMV_Relatorio_Final.pdf>. Acesso em: 09/01/2020.

⁵³ CRAS - O Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) é a porta de entrada da Assistência Social. É um local público, localizado prioritariamente em áreas de maior vulnerabilidade social, onde são oferecidos os serviços de Assistência Social, com o objetivo de fortalecer a convivência com a família e com a comunidade. Fonte: < <http://mds.gov.br/assuntos/assistencia-social/unidades-de-atendimento/cras> > Acesso em 09/01/2020.

não apenas estar a um tempo de 20 minutos a pé ou 30 minutos com transporte público do empreendimento, mas também ter um número de vagas suficiente para atendimento da nova demanda gerada pelos empreendimentos. Os equipamentos e serviços públicos foram mapeados no raio de 1km para os usos cotidianos e eventuais, e foram considerados apenas os usos cujas distâncias percorridas a pé não ultrapassavam a 1km andado para os usos cotidianos e eventuais. São analisadas aqui, as exigências que coincidem com os usos definidos pelo LabCidade et al. (2014). Esses indicadores avaliam a disponibilidade de equipamentos e serviços públicos que devem estar acessíveis às populações nas proximidades de suas moradias. Para esta dissertação são utilizados apenas para os equipamentos e serviços públicos de educação, saúde e lazer para avaliar como a política pública habitacional se materializa no território. Os equipamentos e serviços públicos avaliados, são considerados, pela metodologia utilizada, como obrigatórios, ou seja, imprescindíveis para a composição de um mínimo social.

5.2. Educação

A relação entre moradia e o acesso a equipamentos e serviços públicos de educação é um tema de grande relevância, pois envolve a análise de como a distribuição geográfica das residências impacta a equidade no acesso à educação de qualidade. A diversidade socioeconômica de Porto Alegre é significativa e se reflete na distribuição espacial das residências e, conseqüentemente, no acesso a serviços públicos, incluindo a educação. A desigualdade espacial é um dos principais fatores que influenciam o acesso aos serviços públicos de educação. Em áreas mais centrais e de classe média/alta, geralmente há uma maior concentração de escolas bem equipadas e com melhores condições de infraestrutura. Em contrapartida, áreas periféricas e de menor renda costumam ter menor acesso a esses equipamentos educacionais, enfrentando desafios como a superlotação das escolas, falta de recursos didáticos, e menores índices de desempenho acadêmico. A proximidade da moradia em relação às escolas é um fator crucial. Famílias que residem próximas a boas escolas públicas tendem a ter um acesso mais facilitado à educação de qualidade. Por outro lado, moradores de áreas distantes precisam percorrer maiores distâncias, o que pode implicar em custos adicionais com transporte e menos tempo disponível para atividades escolares e de lazer. A infraestrutura urbana, incluindo transporte público, segurança e saneamento básico, também impacta diretamente o acesso e a qualidade da educação. Áreas com infraestrutura deficiente podem dificultar a frequência regular às aulas e o desempenho acadêmico dos estudantes. A análise dos equipamentos públicos de educação mostra as creches, pré-escolas, escolas de ensino fundamental e escolas de ensino médio que se encontram na região de planejamento 8 (RP8) no entorno dos empreendimentos (Figura 4).

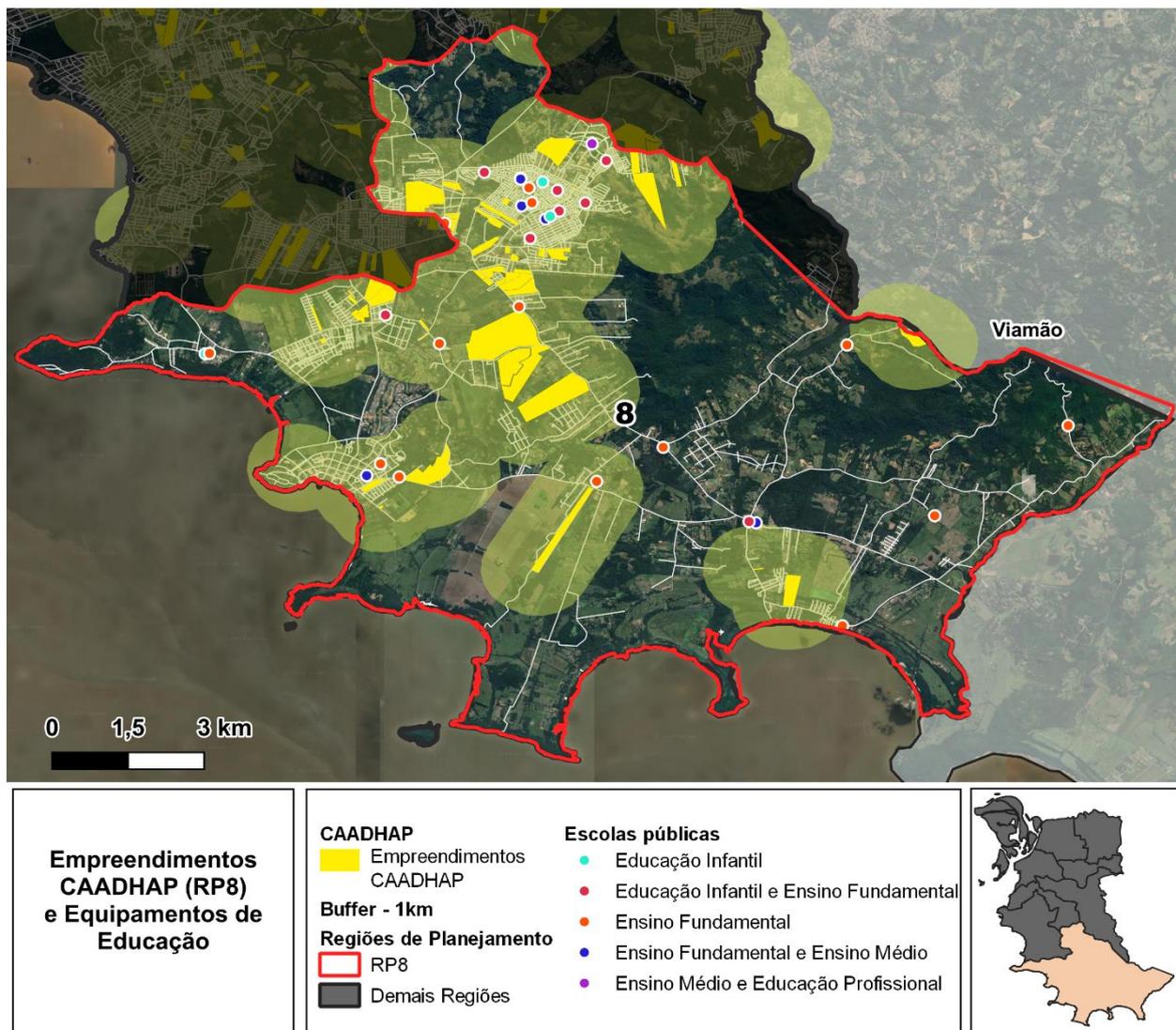


Figura 4. Fonte: QGIS. Elaborado por GALLINA, Bruno, 2024.

Analisando os dados, vê-se que há equipamentos públicos de ensino suficientes, em número, no raio de 1000m definido a partir da FAIU para atender as crianças dos empreendimentos analisados, porém, sem considerar a demanda do entorno existente e as condições estruturais, e de pessoal (servidores públicos) das instalações atuais, não sendo possível o atendimento de novas demandas. Para mitigar essas desigualdades, é essencial que as políticas públicas sejam direcionadas de maneira a promover a equidade no acesso à educação. Algumas medidas incluem:

- **Investimento em Infraestrutura Escolar:** Melhorar a infraestrutura das escolas em áreas periféricas, garantindo condições adequadas de ensino e aprendizagem.
- **Transporte Escolar:** Implementar programas de transporte escolar gratuito ou subsidiado para estudantes que residem em áreas afastadas.

- **Programas de Inclusão Social:** Desenvolver programas que integrem educação, assistência social e saúde, visando oferecer um suporte mais abrangente às famílias em situação de vulnerabilidade.
- **Planejamento Urbano Integrado:** Promover um planejamento urbano que considere a distribuição equitativa dos equipamentos públicos de educação, garantindo que todas as regiões da cidade tenham acesso adequado a esses serviços.

5.3. Saúde

A relação entre a moradia e o acesso aos equipamentos e serviços públicos de saúde é um tema que envolve diversos fatores socioeconômicos, geográficos e políticos. Analisar essa relação é fundamental para entender como a distribuição e a qualidade das moradias influenciam a saúde da população e o acesso aos serviços de saúde. A Figura 5 mostra esta relação, entre os estabelecimentos públicos de saúde e os empreendimentos analisados, através raios de abrangência adotados nesta pesquisa. Porto Alegre, com suas significativas desigualdades sociais e territoriais é dividida em diferentes zonas, cada uma com características socioeconômicas distintas. A população de baixa renda, muitas vezes, reside em áreas periféricas ou favelas, enquanto as áreas centrais e mais desenvolvidas abrigam a população de renda mais elevada. A moradia é um determinante social da saúde. Condições habitacionais inadequadas, como moradias em áreas de risco, falta de saneamento básico, ventilação inadequada e superlotação, podem contribuir para a propagação de doenças infecciosas, problemas respiratórios, estresse e outras condições de saúde. Em Porto Alegre, muitas áreas periféricas e favelas enfrentam esses problemas, o que pode agravar a saúde dos seus moradores. O acesso aos equipamentos e serviços de saúde em Porto Alegre também é desigual. A concentração de hospitais, unidades de pronto atendimento (UPAs), postos de saúde e clínicas geralmente é maior nas áreas centrais e em bairros de classe média e alta. Nas áreas periféricas e de baixa renda, o acesso é mais limitado, tanto em termos de número de unidades quanto na oferta e qualidade dos serviços oferecidos. Outro fator crucial é o transporte e a mobilidade urbana. Moradores de áreas periféricas muitas vezes enfrentam longos deslocamentos para acessar serviços de saúde de qualidade. A falta de uma infraestrutura de transporte eficiente pode tornar esses deslocamentos ainda mais difíceis, afetando especialmente idosos, pessoas com deficiência e aqueles com condições de saúde crônicas.

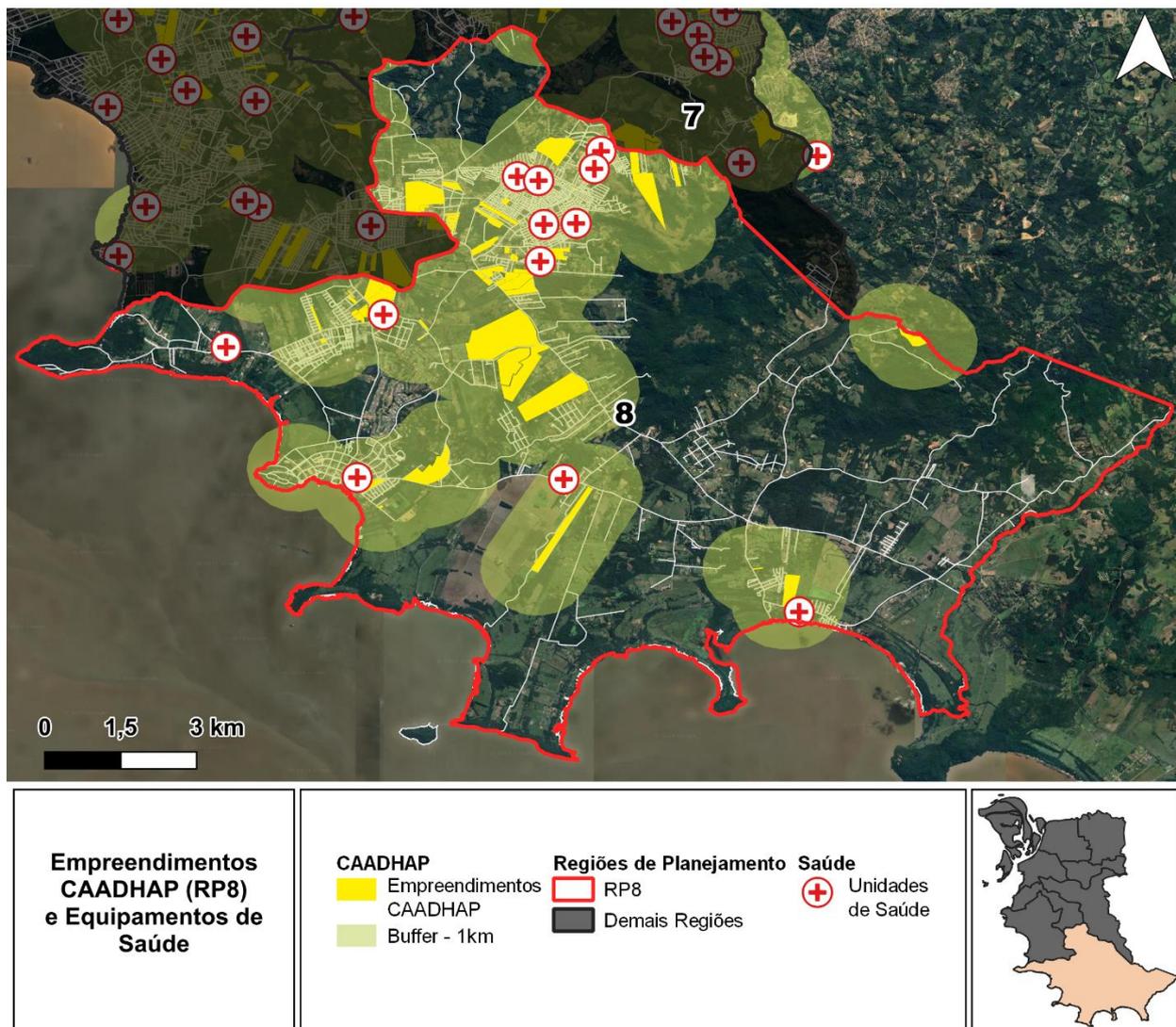


Figura 5. Fonte: QGIS. Elaborado por GALLINA, Bruno, 2024.

Ao analisar o acesso aos equipamentos e serviços públicos de assistência à saúde verifica-se que a demanda a ser gerada, devido a isenção da quota ideal⁵⁴ (instrumento fundamental para o controle da densidade populacional e dimensionamento dos equipamentos e serviços públicos), acarretará num aumento populacional na região e somado a população existente⁵⁵ será muito maior do que a capacidade de atendimento disponível, acarretando o comprometimento da qualidade e quantidade dos serviços ofertados pelo poder público. Melhorar as condições habitacionais e garantir o acesso equitativo aos serviços de saúde são passos

⁵⁴ Lei Complementar nº 636, de 13 de janeiro de 2010 que institui o Programa Minha Casa, Minha Vida – Porto Alegre, altera o parágrafo único do art. 1º da Lei Complementar nº 548, de 24 de abril de 2006, alterada pela Lei Complementar nº 619, de 10 de junho de 2009, revoga a lei complementar nº 619, de 2009, e dá outras providências. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/prefeitura/rs/porto-alegre>> Acesso em 04/07/2024.

⁵⁵ A Região é composta pelo bairro Restinga. A Região tem 60.729 habitantes, representando 4,31% da população do município, com área de 38,56 km², representa 8,10% da área do município, sendo sua densidade demográfica de 1.574,92 habitantes por km². Disponível em: <<https://prefeitura.poa.br/smpae/observapoa>>. Acesso em 14/08/2024.

fundamentais para promover a saúde e o bem-estar de toda a população. Políticas integradas que considerem os determinantes sociais da saúde e que atuem de forma abrangente e inclusiva são essenciais para enfrentar esses desafios. Para mitigar essas desigualdades, é essencial a implementação de políticas públicas que promovam a equidade no acesso à saúde. Algumas possíveis intervenções incluem:

- **Expansão dos Serviços de Saúde nas Periferias:** A construção de novas unidades de saúde e a melhoria das existentes nas áreas periféricas podem reduzir a distância que os moradores precisam percorrer para obter atendimento.
- **Melhoria da Infraestrutura de Transporte:** Investimentos em transporte público eficiente e acessível podem facilitar o deslocamento de moradores das periferias para os centros de saúde.
- **Programas de Saneamento e Habitação:** Melhorias nas condições habitacionais e de saneamento básico podem reduzir a incidência de doenças e melhorar a saúde geral da população.
- **Educação e Promoção da Saúde:** Campanhas educativas e programas de promoção da saúde podem empoderar as comunidades para adotarem práticas mais saudáveis e buscarem os serviços de saúde quando necessário.

5.4. Lazer

A relação entre moradia e o acesso aos equipamentos e serviços públicos de lazer, como praças e parques, é fundamental para o planejamento urbano e a qualidade de vida dos habitantes de uma cidade. Em Porto Alegre, essa relação se manifesta de diversas maneiras, refletindo as disparidades socioeconômicas e a distribuição geográfica dos recursos. Porto Alegre, com uma população diversificada e uma geografia que inclui tanto áreas densamente urbanizadas quanto zonas mais verdes e rurais. A cidade enfrenta desafios comuns a muitas grandes cidades brasileiras, como a desigualdade social, a segregação espacial e a pressão sobre os serviços públicos. As áreas mais abastadas de Porto Alegre, como os bairros Moinhos de Vento e Bela Vista, possuem uma maior concentração de parques bem cuidados, praças e outros equipamentos de lazer. Esses bairros geralmente oferecem uma melhor infraestrutura e mais opções de lazer aos seus moradores. Em contraste, bairros periféricos e de menor renda, como Restinga (RP8), frequentemente têm menos acesso a espaços públicos de lazer bem mantidos. A falta de investimento nessas áreas resulta em parques e praças menos desenvolvidos e menos seguros. A Figura 8 mostra estes locais e os raios de abrangência adotados para análise.

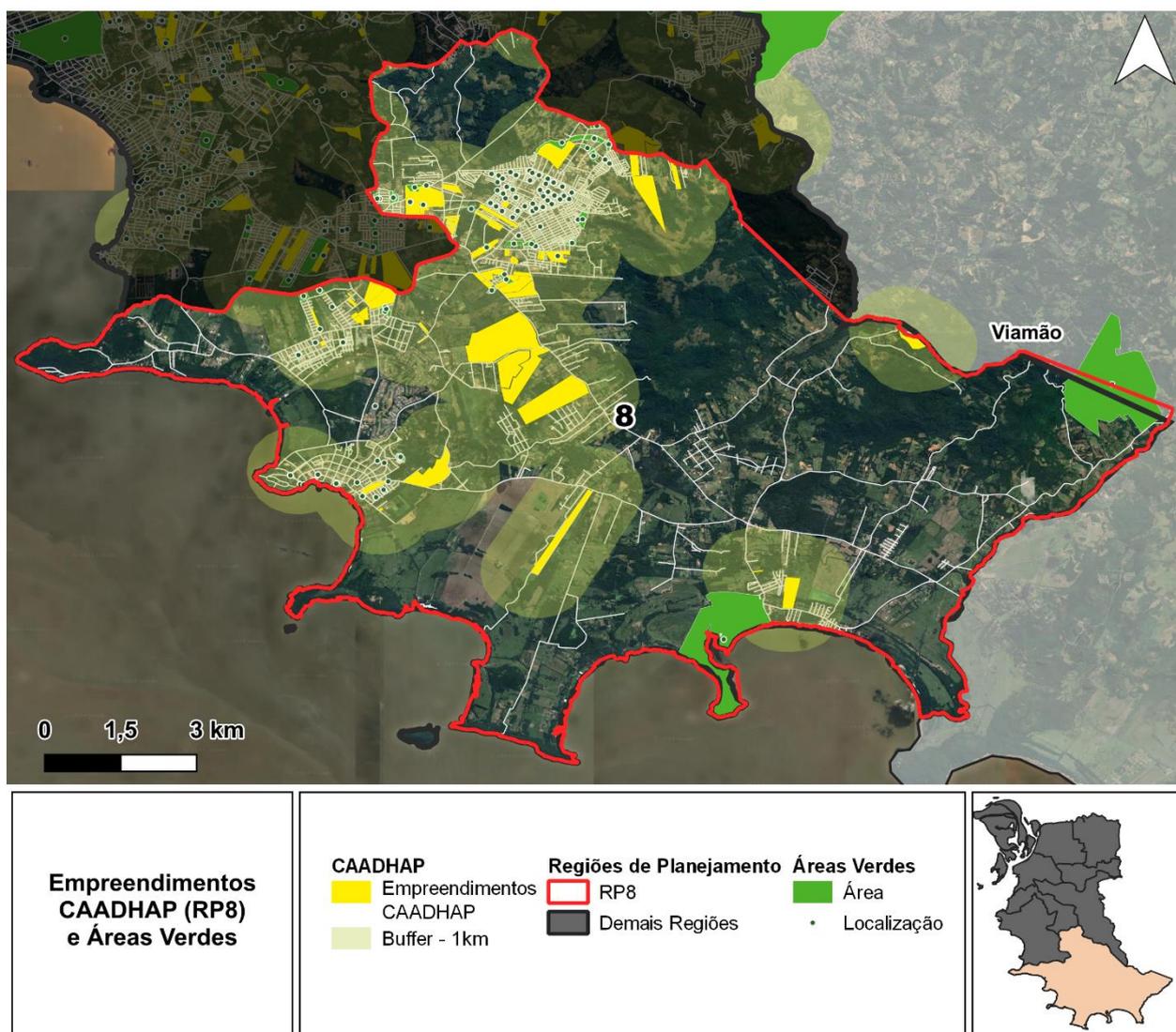


Figura 6. Fonte: QGIS. Elaborado por GALLINA, Bruno, 2024.

A política pública de Porto Alegre tem buscado, ao longo dos anos, promover uma distribuição mais equitativa dos equipamentos de lazer. Iniciativas como o Orçamento Participativo têm permitido que comunidades menos favorecidas expressem suas necessidades e reivindiquem melhorias. Projetos de revitalização, como o Parque Marinha do Brasil e a Orla do Guaíba, visam não apenas melhorar a infraestrutura existente, mas também tornar esses espaços mais acessíveis a todos os cidadãos, independentemente de sua localização residencial. O acesso a espaços de lazer é crucial para a saúde física e mental da população. Áreas verdes proporcionam um ambiente para atividades físicas, relaxamento e convivência social, contribuindo para a redução do estresse e promovendo um estilo de vida mais saudável. A presença de parques e praças bem equipados pode aumentar a valorização imobiliária das regiões circundantes, atraindo novos investimentos e melhorando a infraestrutura local. Apesar dos esforços, ainda existem desafios significativos na distribuição equitativa dos espaços de lazer em Porto Alegre. A manutenção e segurança desses espaços são questões críticas que precisam ser

constantemente abordadas. A participação comunitária e a colaboração entre governo, iniciativa privada e sociedade civil são essenciais para desenvolver soluções sustentáveis e inclusivas. A relação entre moradia e o acesso aos equipamentos e serviços públicos de lazer em Porto Alegre é um reflexo das dinâmicas socioeconômicas e políticas da cidade. O desafio de garantir um acesso equitativo a parques, praças e outros espaços de lazer exige um esforço contínuo e coordenado, visando promover a qualidade de vida de todos os moradores. Com políticas públicas inclusivas e uma forte participação comunitária, Porto Alegre pode avançar na criação de um ambiente urbano mais justo e saudável. A análise dos equipamentos públicos de lazer mostra as praças e parques que se encontram no entorno dos empreendimentos. Além disso, analisa-se a área das praças e parques e suas características gerais e a disponibilidade para que possam atender à população dos novos empreendimentos. Este identifica as praças e parques encontrados dentro dos raios definidos a partir da FAIU. Importante destacar que nenhum parque é encontrado num raio ideal de 1500m, os principais parques da capital encontram-se na área central da cidade, na região de planejamento 1, mas diversas praças são encontradas no entorno dos empreendimentos. Apesar da oferta de equipamentos de lazer em números, encontram-se em condições precárias, resultado imposto pelo modelo econômico e político adotado nos últimos anos na capital.

5.5. Residencial Jardim Paraíso e o Residencial Belize

O Residencial Jardim Paraíso e o Residencial Belize, situados no bairro Restinga, na Região de Planejamento 8 de Porto Alegre, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, e de acordo com o PDDUA são classificados como projetos de grande impacto no município, trata-se de um loteamento e de um desmembramento de interesse social com a construção de 500 unidades habitacionais no Residencial Jardim Paraíso e 760 unidades habitacionais no Residencial Belize, totalizando 1.260 unidades habitacionais para a faixa salarial de até 3 (três) salários-mínimos. Tal experiência se insere no contexto da política urbana e habitacional que definem os instrumentos de gestão do solo, e que não atingiu, na análise do autor, níveis adequados de integração física e social, além de justa redistribuição dos benefícios gerados no processo de urbanização, bem como o atendimento do PMCMV. O Residencial Jardim Paraíso e o Residencial Belize são exemplos da ênfase na produção industrial, a materialização do avanço das políticas neoliberais no município, tais projetos evidenciam o aprofundamento da mercantilização do solo e as dificuldades de acesso à terra urbanizada, com graves limites à efetivação do Direito à Cidade e a justiça social.

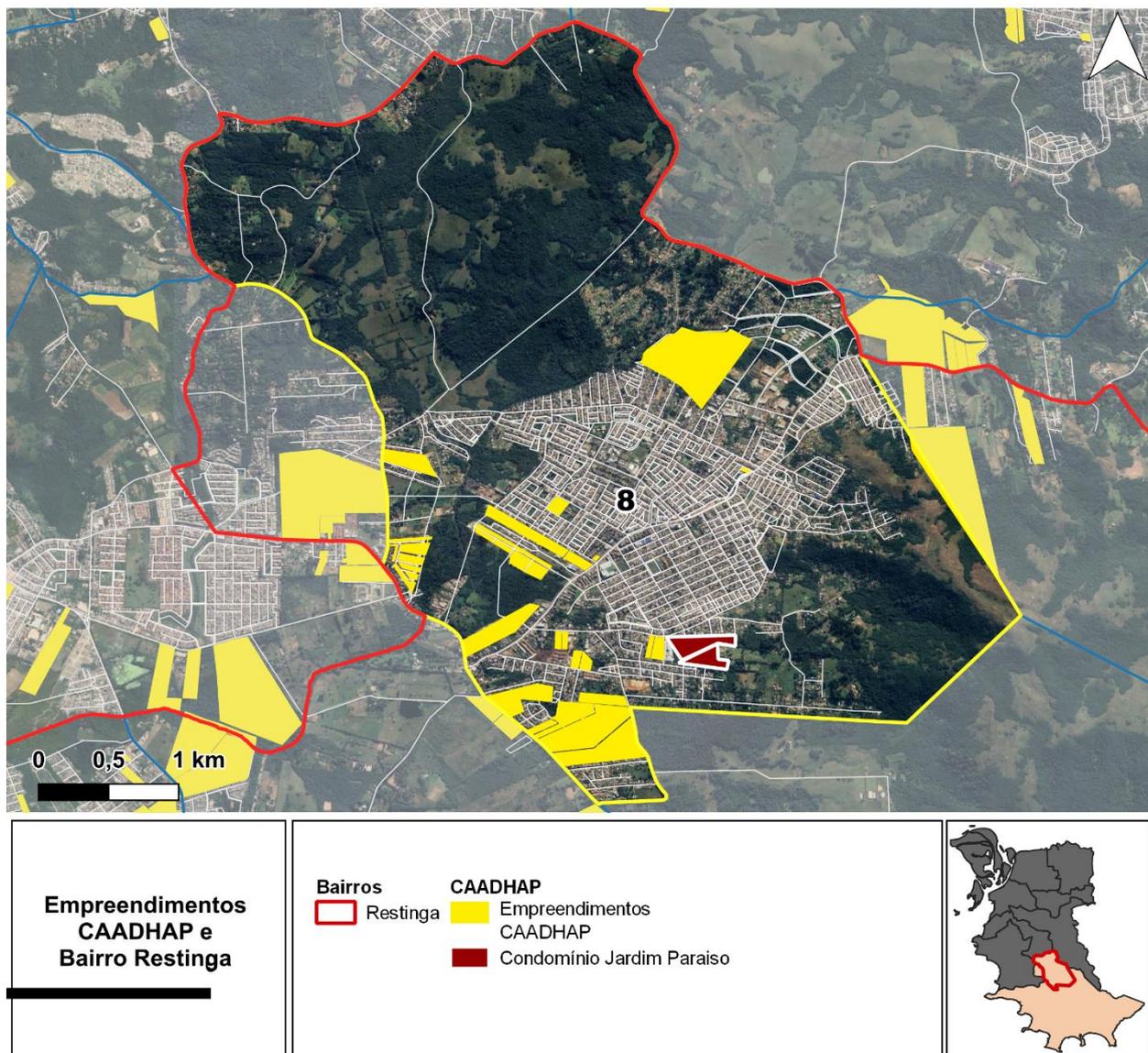


Figura 7. Fonte: QGIS. Elaborado por GALLINA, Bruno, 2024.

Considerando os instrumentos e estratégias desenvolvidos pelo Município de Porto Alegre no PDDUA para habilitar o solo, além de efeitos territoriais gerados pelas configurações urbanísticas adotadas, os empreendimentos Residenciais Jardim Paraíso e Belize, evidenciam muitas dificuldades à efetivação plena da política habitacional nos marcos do PMCMV e o PDDUA. De forma predominante, estão orientados pela necessidade de produção habitacional em grande escala, com graves problemas de inserção urbana, agravando o incremento da periferia, o que demonstra um distanciamento no atendimento das estratégias do PDDUA, destaca-se também a precária qualidade construtiva. No ano de 2017, a Comissão de Urbanização, Transportes e Habitação (CUTHAB) da Câmara de Vereadores de Porto Alegre, recebeu inúmeras denúncias e reclamações dos moradores contemplados pelo programa Minha Casa Minha Vida (Faixa 1/FAR). No dia primeiro de agosto do corrente ano, esta comissão reuniu com o tema “Etapas do projeto federal Minha Casa, Minha Vida e consequentes desdobramentos envolvendo questões de segurança, educação, saúde e assistência social, bem

como o preparo para morar em conjunto”⁵⁶. Desde 2009, o bairro Restinga foi um dos que mais recebeu investimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, face existência de grandes vazios urbanos, aliado ao baixo valor do solo na região, reflexo da sua distância em relação ao centro da capital, da renda, da infraestrutura, serviços e equipamentos públicos em quantidade e qualidade insuficientes para atendimento da população local, nesse contexto, o bairro tornou-se uma das áreas estratégicas de expansão do mercado imobiliário em Porto Alegre. Dados de dezembro de 2023 divulgados pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis (Secovi-RS) demonstraram que o bairro Restinga possui o valor do metro quadrado mais barato da capital, correspondendo a R\$ 2.549,95⁵⁷. Ainda hoje, a Restinga é caracterizada como uma das regiões da cidade de maior vulnerabilidade social com sérios problemas de segurança pública. Em relação aos serviços urbanos, a Restinga conta com rede de escolas, equipamentos de assistência, lazer, segurança e de saúde insuficientes para atender plenamente a demanda de sua população já residente e a população gerada pelo incremento dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida. O espaço atua como mecanismo de exclusão. Polidoro e Demichei (2015), analisando o processo de urbanização de Porto Alegre no último século reforçam que sua configuração é produto de uma histórica ocupação desigual do espaço urbano e remetem-se à região da Restinga:

Embora a ocupação do extremo Sul de Porto Alegre remonte as estratégias do Poder Público em segregar intencionalmente a população mais pobre da área central no início da segunda metade do século XX, ainda hoje (2014) a Restinga é destino de parcela da população que ocupa(va) o entorno das áreas mais valorizadas e que tem sido vítima dos projetos recentes de modernização. Polidoro; Demichei (2015, p.10).

Em uma comunidade pobre como a Restinga, pode ser difícil para as pessoas superarem a exclusão e darem os passos necessários para se envolverem mais plenamente na sociedade. E os níveis elevados de desemprego e a baixa renda impõem pressões sobre a vida familiar, estimulando evasão escolar, conseqüentemente à delinquência juvenil e à criminalidade, diminuindo muito a qualidade de vida geral do território, como apontado por Ermínia Maricato:

A relação entre habitat e violência é dada pela segregação territorial. Regiões inteiras são ocupadas ilegalmente. Ilegalidade urbanística

⁵⁶ MINHA CASA, MINHA VIDA Relatório do Grupo de Trabalho da Comissão de Urbanização, Transportes e Habitação. Fonte: <https://fernandapsol.com.br/wp-/content/uploads/2018/06/Relatorio_GT_PMCMV.pdf> Acesso em 15/07/2024.

⁵⁷ Fonte: < <https://gauchazh.clicrbs.com.br/economia/noticia/2024/02/os-bairros-com-os-maiores-precos-de-imoveis-em-porto-alegre-clssaququ005d014lm792f2ck.html> >. Matéria publicada em 07/03/2024. Acesso em 17/07/2024.

convive com a ilegalidade na resolução de conflitos: não há lei, não há julgamentos formais, não há Estado. À dificuldade de acesso aos serviços de infraestrutura urbana (transporte precário, saneamento deficiente, drenagem inexistente, difícil acesso aos serviços de saúde, educação, cultura e creches, maior exposição à ocorrência de enchentes e desabamentos) somam-se menores oportunidade de emprego, maior exposição à violência (marginal ou policial), difícil acesso à justiça oficial, difícil acesso ao lazer, discriminação racial. A exclusão é um todo: social, econômica, ambiental, jurídica e cultural. Maricato (2014, p. 1-2).

A precariedade do território de implantação dos projetos é histórica e continua a se expressar nos serviços, equipamentos e transporte públicos, resultado da ausência, ou o que é pior na negligência, do poder público, como o depoimento anônimo de um morador, presente no relatório⁵⁸ desenvolvido pela CUTHAB, demonstra o drama vivido pela população mais carente:

“Fala-se muito da violência do tráfico de drogas, mas existe uma violência muito maior e sistemática, que é a do Poder Público com as outras políticas. Então a gente vai demonstrar ali a falta de creches e escolas – sejam elas de nível fundamental ou médio –, de transporte, de Unidades Básicas de Saúde – haja vista que todos nós continuamos usando as mesmas unidades que usávamos anteriormente. Todos esses empreendimentos, as creches, as unidades de saúde (...) sem o transporte, que seria uma promessa (...). Em março, mês seguinte, foi entregue o condomínio, em 2011; em 2012, teve início a creche e a nossa quadra de esportes. Passou por todos os exames, mas, até hoje, nada foi feito. Assim como as outras demandas, das outras unidades, dos outros condomínios, sempre que se solicitam serviços que ficaram aquém não se tem sequer um retorno”. (Anônimo)

O Residencial Jardim Paraíso (Figura 8), localizado na Estrada do Barro Vermelho, número 971, classificado como Demanda Habitacional Prioritária (DHP), faixa I do PMCMV (0 a 3 salários mínimos), o projeto contemplava 500 unidades habitacionais, foi contratado pela Caixa Econômica Federal (CEF) em 11/12/2009, o valor do contrato R\$ 22.500.000,00, na modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), de acordo

⁵⁸ MINHA CASA, MINHA VIDA Relatório do Grupo de Trabalho da Comissão de Urbanização, Transportes e Habitação. Fonte: <https://fernandapsol.com.br/wp-/content/uploads/2018/06/Relatorio_GT_PMCMV.pdf> Acesso em 15/07/2024.

com o PDDUA, trata-se de uma Área Especial de Interesse Social III (AEIS III)⁵⁹, instituída através da Lei nº 9.661⁶⁰, de 22 de dezembro de 2004, o Regime Urbanístico para a AEIS III foi definido pelo Decreto nº 16.370⁶¹, de 22 de julho de 2009. Com a área titulada de 55.574,65 m², a modalidade de parcelamento do solo é o Loteamento, Recuo Viário de 107,58 m², Sistema Viário com 16.288,05 m², área de praça: 3.202,33 m², área para uma bacia de contenção de águas pluviais com 1.909,12 m², com a Área Total Pública de 22.403,48 m², Área Total Privada: 33.171,17 m², em 8 lotes.

O Residencial Belize (Figura 9), localizado na Rua Belize esquina Rua 7.185, classificado como Demanda Habitacional Prioritária (DHP), faixa I do PMCMV (0 a 3 salários mínimos), o projeto contemplava 760 unidades habitacionais, foi contratado pela Caixa Econômica Federal (CEF) em 28/03/2013, o valor do contrato R\$ 48.640.000,00, na modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), de acordo com o PDDUA, trata-se de uma Área Especial de Interesse Social III (AEIS III), instituída através da Lei Complementar nº 799⁶², de 16 de agosto de 2016. Com a área titulada de 32.964,23 m², a modalidade de parcelamento do solo é o Desmembramento, Sistema Viário com 4.413,42 m², área de equipamentos públicos 5.933,56 m², área para bacia de contenção de águas pluviais com 659,28 m² e Área Total Privada: 26.371,39 m².

⁵⁹ De acordo com o PDDUA, artigo 76, inciso II: As Áreas Especiais de Interesse Social são aquelas destinadas à produção e à manutenção de Habitação de Interesse Social, com destinação específica, normas próprias de uso e ocupação do solo, compreendendo as seguintes situações: AEIS III – imóveis não-edificados, subutilizados, localizados na Área de Ocupação Intensiva, que venham a ser destinados à implantação de Habitação de Interesse Social com interveniência do Poder Público. Disponível em: <<https://prefeitura.poa.br/carta-de-servicos/plano-diretor-de-desenvolvimento-urbano-ambiental-pddua-e-anexos>>. Acesso em 15/08/2024.

⁶⁰ Institui Área Especial de Interesse Social na categoria de AEIS III, na Estrada Barro Vermelho, para fins de urbanização social. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/rs/p/porto-alegre/lei-ordinaria/2004/966/9661/lei-ordinaria-n-9661-2004-institui-area-especial-de-interesse-social-na-categoria-de-aeis-iii-na-estrada-barro-vermelho-para-fins-de-urbanizacao-social>>. Acesso em 15/08/2024.

⁶¹ Define regime urbanístico para Área Especial de Interesse Social III – AEIS III -, na Estrada do Barro Vermelho, nº 971, instituída pela Lei nº 9.661, de 22 de dezembro de 2004, situada na Macrozona 07 - MZ 07 -, Unidade de Estruturação Urbana 018 - UEU 018 -, Subunidade 03 - Sub 03 - . Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/rs/p/porto-alegre/decreto/2009/1637/16370/decreto-n-16370-2009-define-regime-urbanistico-para-area-especial-de-interesse-social-iii-aeis-iii-na-estrada-do-barro-vermelho-n-971-instituida-pela-lei-n-9661-de-22-de-dezembro-de-2004-situada-na-macrozona-07-mz-07-unidade-de-estruturacao-urbana-018-ueu-018-subunidade-03-sub-03?q=AEIS+III>>. Acesso em 15/08/2024.

⁶² Altera limites de Subunidades e de Unidades de Estruturação Urbana (UEUs) das Macrozonas (MZs) 02, 03, 04, 05, 07, 08 e 10, cria Subunidades em UEUs dessas MZs, correspondentes a áreas de empreendimentos aprovados no Programa Minha Casa, Minha Vida, da Caixa Econômica Federal (CEF), e de novos empreendimentos destinados à produção habitacional, que atenda à Demanda Habitacional Prioritária (DHP). Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/rs/p/porto-alegre/lei-complementar/2016/80/799/lei-complementar-n-799-2016-altera-limites-de-subunidades-e-de-unidades-de-estruturacao-urbana-ueus-das-macrozonas-mzs-02-03-04-05-07-08-e-10-cria-subunidades-em-ueus-dessas-mzs-correspondentes-a-areas-de-empreendimentos-aprovados-no-programa-minha-casa-minha-vida-da-caixa-economica-federal-cef-e-de-novos-empreendimentos-destinados-a-producao-habitacional-que-atenda-a-demanda-habitacional-prioritaria-dhp?q=799>>. Acesso em 15/08/2024.

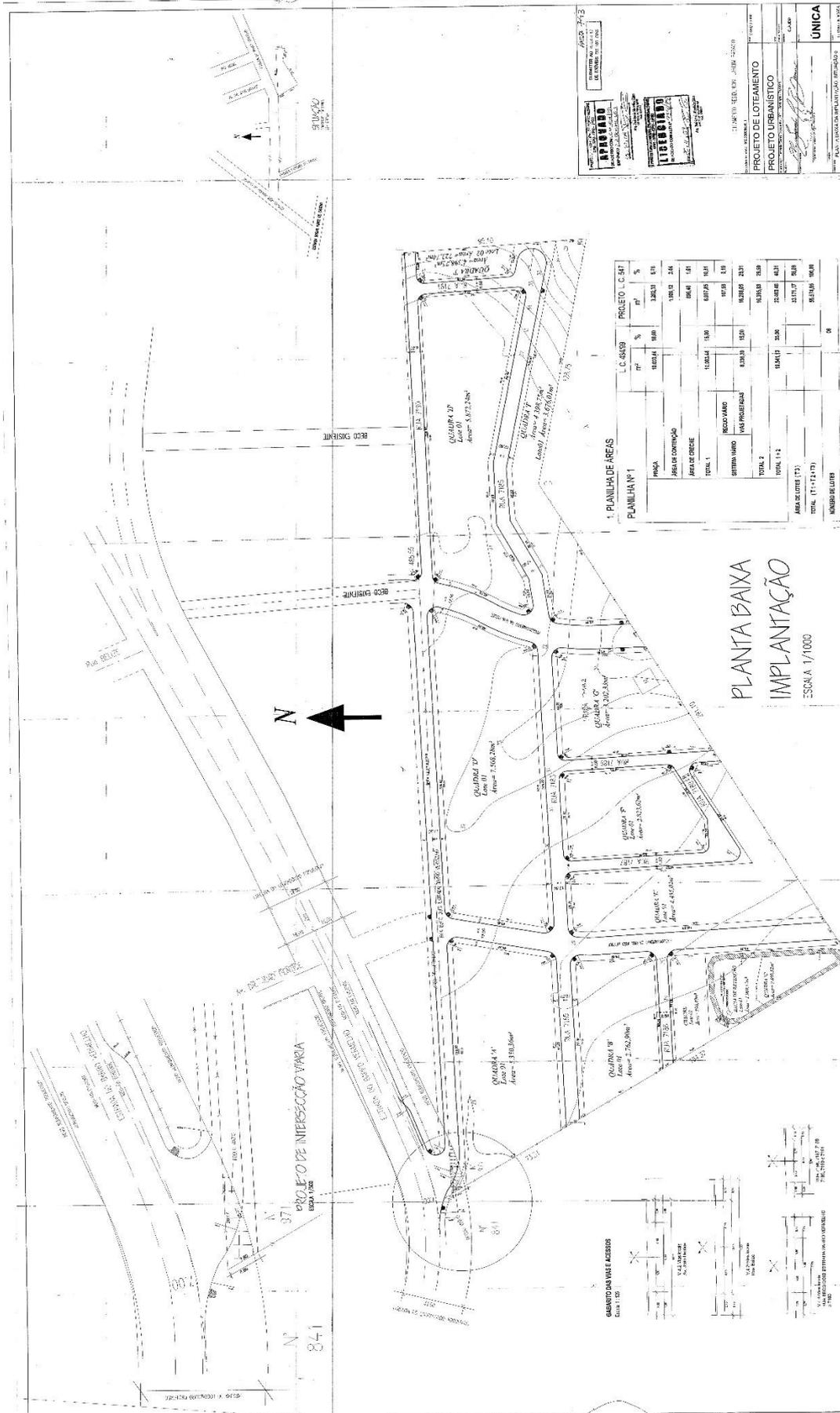


Figura 8. Fonte: PMPA, 2024.

Conforme o PDDUA, em seu artigo 144, a área de destinação pública para equipamentos urbanos e comunitários, em loteamentos, não poderá ser inferior a 20% (vinte por cento) do total da gleba, nem o total da área de destinação pública ser superior a 50% (cinquenta por cento), salvo acréscimo no limite máximo por proposta do loteador, porém de acordo com o artigo 144, parágrafo 2º da mesma Lei, nos loteamentos de interesse social, o percentual de destinação de áreas para equipamentos públicos comunitários será de, no mínimo, 18% (dezoito por cento). Ainda, na Lei Complementar nº 636 de 2010, que instituiu o PMCMV em Porto Alegre, em seu artigo 14, estabelece que nos casos de loteamento, na aprovação dos projetos para empreendimentos enquadrados nos incs. I e II do art. 4º desta Lei Complementar, aplica-se o disposto na Lei Complementar nº 547, de 24 de abril de 2006, podendo o Município de Porto Alegre estabelecer parcerias para execução ou reduzir o percentual, considerando a suficiência dos equipamentos existentes na área do seu entorno. De acordo com a legislação vigente, o percentual de 18% da área total da gleba seria para equipamentos públicos e deveria corresponder 6309,28 m². Porém, considerando previsão legal, por se tratar de empreendimento do Programa Minha Casa Minha Vida, faixa de renda I (0 a 3 salários mínimos), e pelo fato da existência de equipamentos comunitários doados no loteamento lindeiro (Residencial Jardim Paraíso), praça, bacia de amortecimento, área para creche comunitária, que, na análise da CAADHAP, atendem a totalidade da população gerada pelos dois empreendimentos, a Comissão aceitou a redução da doação de área para equipamento comunitário, correspondendo a doação total de 2.916,39 m², correspondendo a 8,85% da área total da gleba, distribuída da seguinte forma: a) Área para bacia de amortecimento: 118,73 m²; b) Área de praça: 740,38 m², junto à área de praça existente no Residencial Jardim Paraíso; c) Doação fora da área do parcelamento: doação da matrícula 145.722 e parte da matrícula 145.721 com frente para as Ruas 7190 e 7191 para equipamento comunitário, tais áreas são destacadas do Residencial Jardim Paraíso, esta área será ampliada com doação de parte da matrícula 1.154 com área de 737,98 m² a ser destacada de imóvel lindeiro, a totalidade desta área permitirá a construção de escola e posto de saúde. Como compensação, o empreendedor executou o sistema viário incidente, independentemente de tratar-se de área de desmembramento, no qual não há essa obrigatoriedade legal. A implantação do Residencial Belize (Figura 9).

A implantação dos empreendimentos (Figura 10) e a tipologia edilícia totalizam uma área de 88.538,88 m² para implantação de 1.260 unidades habitacionais com uma população estimada em 5.670 habitantes. A área pública totaliza 27.683,88 m², sendo 20.701,47 m² para o sistema viário e 6.982,41 m² para equipamentos públicos (praça, bacia de contenção de águas pluviais, áreas para escola e posto de saúde). De acordo com o município, o projeto se insere nos objetivos de enfrentamento do déficit habitacional de Porto Alegre, porém a necessidade de infraestrutura urbana, equipamentos e serviços públicos permanecem.



Figura 10. Fonte: PMPA, 2024.

A análise dos empreendimentos evidenciou, ainda, diversos problemas relativos à inserção urbana e qualidade do projeto, do ponto de vista do atendimento do PMCMV e o PDDUA. Dentre os efeitos territoriais dessa atuação, destaca-se a produção de conjuntos habitacionais por contiguidade, ou seja, a produção de vários empreendimentos, que no território configuram um único produto imobiliário, no entanto, não há mecanismo que regule os processos de contiguidade e os Residenciais Jardim Paraíso e Belize constituem um exemplo dessa prática.

5.6. Análise das estratégias e do plano regulador do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental, aplicados pela CAADHAP

Ao analisar e comparar as estratégias e o plano regulador do PDDUA aplicados pela CAADHAP para viabilizar os empreendimentos do PMCMV, objetivo específico 3 da presente pesquisa, verificou como os dispositivos legais vigentes tratam a materialização dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha (PMCMV). O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) de Porto Alegre, instrumento fundamental para o ordenamento territorial da cidade, tem como princípios e estratégias, promover um desenvolvimento urbano sustentável e equilibrado. A análise dos seus princípios e estratégias revela a busca por uma cidade mais inclusiva, ambientalmente responsável e que atenda às necessidades da população, especialmente no que diz respeito à habitação. O PDDUA é guiado por uma série de princípios que visam orientar o crescimento urbano de forma a garantir a qualidade de vida dos habitantes, a preservação ambiental e o desenvolvimento econômico sustentável. Entre os principais princípios, destacam-se:

1. **Sustentabilidade Ambiental:** O plano prioriza a proteção e a valorização dos recursos naturais, promovendo um uso racional do solo e a mitigação dos impactos ambientais decorrentes da urbanização.
2. **Inclusão Social:** A promoção da justiça social e a redução das desigualdades urbanas são centrais. O plano busca garantir o acesso a moradia digna, serviços públicos e infraestrutura urbana para todos os cidadãos.
3. **Participação Popular:** A gestão democrática da cidade, com a participação ativa da população na formulação, implementação e monitoramento das políticas urbanas, é um dos pilares do PDDUA.
4. **Desenvolvimento Econômico Sustentável:** O plano incentiva atividades econômicas que contribuam para o desenvolvimento da cidade, desde que estejam alinhadas com a preservação ambiental e a justiça social.

A política habitacional de Porto Alegre, conforme delineada no PDDUA e aplicada pela CAADHAP, busca atender à crescente demanda por moradias, principalmente na faixa de renda de 0 a 3 salários-mínimos. As principais estratégias incluem:

1. **Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS):** As Áreas Especiais de Interesse Social são aquelas destinadas à produção e à manutenção de Habitação de Interesse Social, com destinação específica,

normas próprias de uso e ocupação do solo, compreendendo as seguintes situações: AEIS I – assentamentos autoproduzidos por população de baixa renda em áreas públicas ou privadas, aplicando-se nessas áreas, conforme o caso, os instrumentos de regularização fundiária; AEIS II – loteamentos públicos ou privados irregulares ou clandestinos que atendam às condições de habitabilidade; AEIS III – imóveis não-edificados, subutilizados, localizados na Área de Ocupação Intensiva, que venham a ser destinados à implantação de Habitação de Interesse Social com interveniência do Poder Público; e AEIS IV – áreas ocupadas com fins de uso habitacional por populações de baixa renda com incidência significativa de edificações precárias, não plenamente concluídas, degradadas ou destinadas originalmente a outras atividades, na maioria das vezes com carência de equipamentos públicos e comunitários.

2. **Incentivos Fiscais e Regulatórios:** a previsão de mecanismos de incentivos, como isenções fiscais e a flexibilização de algumas normas urbanísticas, para estimular a construção de habitações de interesse social.
3. **Regularização Fundiária:** Promoção de programas de regularização de assentamentos informais, garantindo segurança jurídica e acesso a serviços públicos para os moradores dessas áreas. aplicando-se nessas áreas, conforme o caso, os seguintes instrumentos de regularização fundiária: concessão do direito real de uso; concessão de uso especial para fins de moradia; o direito de superfície, em conformidade com o previsto na Lei Federal nº 10.257, de 2001; nas áreas privadas, usucapião especial de imóvel urbano, previsto nos artigos 9º e 14 da Lei Federal nº 10.257, de 2001, e alterações posteriores, e, para esses fins, o Poder Público Municipal fornecerá assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades ou os grupos sociais menos favorecidos;

Desde o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida em Porto Alegre, através dos seus gestores, tem buscado o desenvolvimento de dispositivos legais visando estimular a produção habitacional para atendimento da Demanda Habitacional Prioritária (DHP), além do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental⁶³ (Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999, atualizada até a Lei Complementar nº 667, de 3 de janeiro de 2011, incluindo a Lei Complementar nº 646, de 22 de julho de 2010 e os anexos), foram publicadas as seguintes leis: Lei Complementar nº 547⁶⁴, de 24 de abril de 2006, que dispõe sobre a aprovação de loteamentos, pelo Poder Público Municipal, nos padrões que estabelece, exclusivamente em empreendimentos destinados à produção habitacional que atenda à Demanda Habitacional Prioritária (DHP), definida no § 3º do

⁶³ Disponível em <<https://prefeitura.poa.br/carta-de-servicos/plano-diretor-de-desenvolvimento-urbano-ambiental-pddua-e-anexos>>. Acesso em 15/08/2024.

⁶⁴ Disponível em <<https://leismunicipais.com.br/a/rs/p/porto-alegre/lei-complementar/2006/55/547/>>. Acesso em 15/08/2024.

art. 22 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999 (PDDUA); Lei Complementar nº 548⁶⁵, de 24 de abril de 2006, dispõe sobre a aprovação e o licenciamento de projetos arquitetônicos de edificações de interesse social inseridas em empreendimentos Destinados à Demanda Habitacional Prioritária (DHP), definida nos termos do § 3º do art. 22 da lei complementar nº 434, 1º de dezembro de 1999, e vinculados a programas oficiais executados pelo poder público municipal, estadual ou federal; e a Lei Complementar nº 636⁶⁶, institui o programa minha casa, minha vida - porto alegre, altera o parágrafo único do art. 1º da lei complementar nº 548, de 24 de abril de 2006, alterada pela lei complementar nº 619, de 10 de junho de 2009, revoga a lei complementar nº 619, de 2009, e dá outras providências. Os dispositivos legais analisados, formam a base que materializa o Programa Minha Casa Minha Vida em Porto Alegre, na busca da justiça social, e não apenas o crescimento econômico, os itens destacados a seguir, são fundamentais para a promoção da inclusão social e redução das desigualdades. Porém, através de flexibilizações na legislação urbanística, a justiça social fica mais distante.

5.6.1. A Quota Ideal

De acordo com o PDDUA, artigo 109, a Quota Ideal mínima de terreno por economia estabelece a fração mínima de terreno por economia edificada, nos termos do Anexo 6, constituindo o instrumento de controle urbanístico da densidade populacional no terreno, nas seguintes situações: I – nas edificações residenciais situadas nas Unidades de Estruturação Urbanas (UEUs) com regime volumétrico código 01; II – nas edificações residenciais situadas nas UEUs com regime volumétrico código 01; nos condomínios por unidades autônomas de habitação unifamiliar, na Área de Ocupação Intensiva; e III – em todas as construções, na Área de Ocupação Rarefeita. No caso dos empreendimentos do PMCMV, faixas de renda I e II, destinados a atender a Demanda Habitacional Prioritária (DHP), fica dispensada a aplicação da quota ideal, conforme disposto na Lei Complementar nº 548, de 24 de abril de 2006, com o objetivo de impulsionar a produção de habitações de interesse social. De fato, num primeiro momento, as empresas se mostraram interessadas, pois conforme já foi mencionado nesta pesquisa, isto favorece os ganhos em escala, porém, o mercado identificou, uma possibilidade de lucros maiores e direcionou sua produção para a faixa II (3 a 6 salários-mínimos), utilizando-se desse dispositivo legal na produção de um número maior unidades, para uma faixa de renda mais rentável, com um sistema de financiamento apoiado no Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), possibilitando um lucro maior por imóvel. Outro reflexo da dispensa da quota ideal, a falta de controle da densidade populacional, fundamental

⁶⁵ Disponível em <<https://leismunicipais.com.br/a/rs/p/porto-alegre/lei-complementar/2006/55/548/>>. Acesso em 15/08/2024.

⁶⁶ Disponível em <https://leismunicipais.com.br/a/rs/p/porto-alegre/lei-complementar/2010/64/636>. Acesso em 15/08/2024.

para o planejamento, dimensionamento e oferta dos serviços e equipamentos públicos por parte da CAADHAP. Com uma densidade populacional maior, os serviços, equipamentos e transporte públicos existentes no entorno dos novos empreendimentos ficam sobrecarregados para atendimento da demanda.

5.6.2. A flexibilização do percentual de áreas de destinação públicas

As áreas de destinação públicas têm sua origem no parcelamento do solo, o PDDUA, define os percentuais de acordo com a modalidade de parcelamento do solo, dimensões da gleba, localização (exemplo Área de Ocupação Intensiva ou Rarefeita). Os percentuais devem observar e atender o disposto nos Anexos⁶⁷ 8 (Parcelamento do solo) e 9 (Classificação e Perfis Viários). De acordo com o artigo 144 do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental, a área de destinação pública para equipamentos urbanos (sistemas de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de drenagem, de energia elétrica, de comunicação, de iluminação pública e de gás) e comunitários (lazer, cultura, educação e, de caráter local, transporte, saúde, segurança e espaço para associação de moradores), em loteamentos, não poderá ser inferior a 20% (vinte por cento) do total da gleba, nem o total da área de destinação pública ser superior a 50% (cinquenta por cento), salvo acréscimo no limite máximo por proposta do loteador. Para empreendimentos do PMCMV, classificados como Demanda Habitacional Prioritária (DHP), o percentual foi flexibilizado pela Lei Complementar nº 636, de 13 de janeiro de 2010, Seção III, Das Formas de Incentivos do Município de Porto Alegre, artigo 11, Na modalidade de parcelamento do solo na forma de desmembramento, a área de destinação pública para equipamento comunitário observará os percentuais de doação de área pública previstos na Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999 - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA), e alterações posteriores, exceto para os imóveis com mais de 5.000m² (cinco mil metros quadrados), nos quais o padrão de doação será de 18% (dezoito por cento) em relação à área da gleba e artigo 12, Nos casos de desmembramento, na aprovação dos projetos para os empreendimentos enquadrados nos incisos I e II do artigo 4º desta Lei Complementar, o Município de Porto Alegre poderá dispensar ou reduzir o percentual de área destinada a equipamento comunitário prevista no art. 11 desta Lei Complementar, considerando a suficiência de equipamentos no entorno do empreendimento. Conforme analisado no Estudo de Caso, o Residencial Belize é um exemplo desta flexibilização legal, à luz da legislação vigente, a CAADHAP, ao longo das tramitações dos empreendimentos, precisa encontrar a melhor forma de atender os princípios e estratégias do PDDUA, à procura de promover o Direito à Cidade e a Justiça Social. A flexibilização mencionada pode ser

⁶⁷ Fonte: PMPA. Disponível em: < <https://prefeitura.poa.br/carta-de-servicos/plano-diretor-de-desenvolvimento-urbano-ambiental-pddua-e-anexos>>. Acesso em 15/08/2024.

interpretada como uma forma de perpetuar a injustiça social ao favorecer as empresas em detrimento dos menos favorecidos.

5.6.3. Isenções tributárias

Os empreendimentos destinados ao atendimento da Demanda Habitacional Prioritária, através da Lei Complementar nº 636/2010, possuem as seguintes isenções tributárias:

- Para os empreendimentos cadastrados no Programa Minha Casa, Minha Vida - Porto Alegre, as operações e os imóveis transacionados com essa finalidade terão isenções no Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU - e no Imposto sobre a transmissão "Inter-Vivos", por ato oneroso, de bens imóveis e de direitos reais a eles relativos - ITBI -, nos termos da legislação tributária.
- Fica o Executivo Municipal autorizado a conceder contrapartidas financeiras e serviços de infraestrutura para os empreendimentos de que trata o inc. I do art. 4º desta Lei Complementar. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 699/2012) (Artigo regulamentado pelo Decreto nº 18.750/2014), § 1º A contrapartida financeira será de no máximo 6 (seis) vezes o valor do Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) para projetos residenciais "Prédio Popular Acabamento Normal", para cada unidade habitacional construída. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 699/2012) e § 2º A concessão do incentivo de que trata este artigo fica condicionada à aprovação das instituições financeiras oficiais federais, na qualidade de agentes executores do Programa Nacional de Habitação Urbana, mediante apresentação dos custos de cada empreendimento superiores ao valor definido pelo Programa. (Redação dada pela Lei Complementar nº 722/2013).
- Isenção das taxas de tramitação de processos para os empreendimentos da faixa I (0 a 3 salários-mínimos).
- Isenção de 50% no valor das taxas de tramitação de processos para os empreendimentos da faixa II (3 a 6 salários-mínimos).
- Fica dispensada a prestação de garantia na implantação de loteamentos aprovados com base na Lei Complementar nº 547/2006.

A legislação federal, principalmente a Lei nº 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, estabelece diretrizes gerais para o desenvolvimento urbano, das quais o PDDUA se inspira. No entanto, o contexto local de Porto Alegre exige adaptações que reflitam as especificidades da cidade.

- **Instrumentos de Política Urbana:** Assim como no PDDUA, o Estatuto da Cidade prevê instrumentos como o IPTU progressivo, a outorga onerosa do direito de construir e as ZEIS, todos visando promover o desenvolvimento urbano sustentável e a justiça social.
- **Flexibilidade Local:** O PDDUA de Porto Alegre, ao flexibilizar a legislação, segue a prerrogativa do Estatuto da Cidade de adaptar as normas gerais ao contexto local, desde que mantenha o compromisso com os princípios de função social da propriedade e da cidade.
- **Desafios de Implementação:** Embora a flexibilização possa ser vista como uma resposta à demanda habitacional, há desafios significativos na sua implementação, especialmente no que se refere ao monitoramento dos impactos e à garantia de que os objetivos de inclusão social e sustentabilidade sejam efetivamente alcançados.

As flexibilizações, partem da lógica político-econômica corrente em Porto Alegre, que resulta no favorecimento do capital privado em detrimento do interesse público, dos dispositivos urbanísticos e tributários, não conseguiram estimular as empresas a produzirem empreendimentos destinados à faixa I do PMCMV, contribuíram para a concentração do espaço urbano nas mãos de poucos, uma forma de mercantilização do espaço urbano, marginalizando populações vulneráveis. O espaço é um produto social, e sua produção deve refletir as necessidades coletivas. Assim, tais flexibilizações poderiam ser vistas como uma forma de exclusão social, ao invés de promover a inclusão e justiça. O PDDUA é uma ferramenta essencial para orientar o crescimento urbano da cidade, buscando conciliar o desenvolvimento habitacional com a preservação ambiental e a inclusão social. A flexibilização da legislação, embora necessária para atender à demanda habitacional, deve ser aplicada com critérios rigorosos, garantindo que os princípios do plano diretor não sejam comprometidos. Em última análise, o sucesso da política habitacional dependerá de uma gestão urbana eficiente, capaz de equilibrar as necessidades habitacionais com a qualidade de vida e a sustentabilidade da cidade.

No município de Porto Alegre, a produção habitacional no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, faixa I, foi realizada basicamente por empresas privadas. Dentre os efeitos territoriais dessa atuação, destaca-se a produção de conjuntos habitacionais por contiguidade, ou seja, a produção de vários empreendimentos, que no território configuram um único produto imobiliário, ainda que atualmente, junto à Caixa Econômica Federal

signifiquem distintas operações, com no máximo 300 unidades habitacionais, conforme estabelecido na normativa do Programa Minha Casa Minha Vida. Essa modalidade de atuação tem favorecido os ganhos derivados da economia de escala. Ressalta-se que inicialmente foi estabelecido um limite máximo de 500 unidades habitacionais em cada etapa de implantação dos empreendimentos pela empresa. No entanto, não há mecanismo que regule os processos de contiguidade.

Os empreendimentos localizados na Região de Planejamento 8, com destaque para o bairro Restinga, constituem exemplos dessa prática. Classificados como Demanda Habitacional Prioritária (DHP) foram implementados por uma gestão que articula no mínimo três agentes: O Estado, que no caso em estudo abrangeu a Prefeitura Municipal de Porto Alegre, o agente financeiro e as Empresas, que detinham as propriedades dos terrenos. A incidência territorial dessa prática de contiguidade evidencia a formação de regiões com grande monofuncionalidade e homogeneidade, tanto em termos de renda, quanto em termos de tipologia e uso. A pressão do mercado sobre o poder público, exigindo celeridade na tramitação e análises dos processos, à luz da base legal municipal vigente, prejudica as verificações necessárias quanto às relações do planejamento urbano e territorial. Esse processo contribui para a pulverização das intervenções necessárias no território, onde acabam sendo implantados projetos em áreas periféricas, com forte dependência do centro da cidade. Nessa dinâmica, intensifica-se a demanda por infraestrutura urbana, sobretudo, sistema viário e transporte, o que mais tarde serve de prerrogativa para aumento de tarifas.

Nas áreas do entorno aos eixos viários que configuram os acessos principais aos empreendimentos do PMCMV, identifica-se a prática especulativa de reserva de terras para produção de empreendimentos destinados às faixas de renda 2 e 3 do Programa. Identificou-se a elaboração de legislações urbanísticas e tributárias específicas visando estimular a produção habitacional. Tais legislações se baseiam na concessão de isenções totais ou parciais de impostos e/ou taxas municipais para as empresas do setor da construção civil atuem na faixa de interesse social do Programa Minha Casa Minha Vida. No caso de Porto Alegre, a Lei Complementar nº 636/2010, prevê além das isenções de taxas e flexibilizações urbanísticas, uma contrapartida financeira de no máximo 6 (seis) vezes o valor do Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) para projetos residenciais "Prédio Popular Acabamento Normal", para cada unidade habitacional construída e serviços de infraestrutura para os empreendimentos enquadrados como demanda habitacional prioritária (até 6 salários mínimos) e a dispensa da aplicação da quota ideal mínima de terreno por economia (a quota ideal mínima de terreno por economia estabelece a fração mínima de terreno por economia edificada, constituindo o instrumento de controle urbanístico da densidade populacional no terreno) no intuito de estimular as empresas do setor da construção civil a produzirem em larga escala para esse segmento, e mesmo assim, não há inovações na produção habitacional de interesse social. Exemplos como os empreendimentos implantados na RP8 da capital

evidenciam uma fragilidade da atuação do poder público na gestão do solo urbano. Ressalta-se que o Plano Diretor do município, antecipando-se ao Estatuto da Cidade, tem instituído, desde 1999, grande parte dos instrumentos para uma gestão urbana e territorial inclusiva, a exemplo do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no tempo; Direito de Preempção; Outorga Onerosa do Direito de Construir; Transferência do Direito de Construir (áreas de interesse histórico, ambiental, operações urbanas); Operações Urbanas Consorciadas e Estudo de Impacto de Vizinhança (ainda não regulamentado em Porto Alegre). Contudo, não se identificou nenhuma iniciativa de aplicação desses instrumentos para recuperação de mais valia na implementação dos empreendimentos habitacionais de interesse social em Porto Alegre.

Considerando as características do processo de planejamento territorial e urbano no Brasil e em Porto Alegre, verifica-se que é comum a prerrogativa das empresas na definição das áreas de implantação dos projetos, a nível local. Neste caso, se identifica a relação município – mercado imobiliário. No entanto, a participação do município é limitada, principalmente na experiência do Programa Minha Casa Minha Vida, restringida basicamente ao processo de licenciamento, com pouca coordenação sobre as ações mais abrangentes de planejamento territorial e urbano, enquanto as empresas definem a localização na área do município. Conflitos quanto à autonomia municipal foram verificados nesses processos. São evidentes os problemas, tais como: o esgotamento da infraestrutura urbana, especialmente o transporte, serviços e equipamentos, em particular, a falta de escolas e postos de saúde, considerando o número de habitantes que impactará na região, face isenção da quota ideal. No caso dos empreendimentos na RP8, a estratégia de associação da terra pelas empresas, com implantação de projetos por contiguidade, facilita a geração de projetos habitacionais em grande escala, sem correspondência com ações de planejamento, verificam-se limites para o planejamento e implementação de instrumentos relativos à recuperação de mais valia, tal como se define na legislação municipal. Ou seja, na experiência em questão, a recuperação de mais valia é pouco significativa.

O PDDUA deveria balizar o uso do solo, promovendo um processo de equalização das condições urbanas, estabelecendo padrões de utilização e ocupação dos terrenos que assegurem as condições de habitabilidade desejadas e a preservação do meio ambiente. Porém, o que se observa na realidade é a apropriação da legislação urbanística, desde a elaboração de planos diretores, até a sua aplicação em favorecimento do mercado imobiliário, criando instrumentos que estimulam cada vez mais um cenário excludente e segregador. No caso do Programa Minha Casa Minha Vida em Porto Alegre, as modalidades de gestão do solo aplicadas nos empreendimentos, reiteram as controvérsias que se apresentam na implantação dos empreendimentos de interesse social, a exemplo da desigualdade na distribuição dos custos da urbanização e nos níveis de equidade socioespacial. Com predominância de atuação nas áreas rural e de expansão urbana, em geral distante da centralidade urbana, os referidos empreendimentos perdem a oportunidade de potencializar os instrumentos

de recuperação de mais valia instituídos no marco legal municipal, o PDDUA. Dessa forma, o município demonstra uma dificuldade para enfrentar o desafio que se impõe aos empreendimentos de interesse social, qual seja o de recuperar a cidade construída com parâmetros de sustentabilidade, promover espaços e dinâmicas urbanas para a integração social, assegurar a justa distribuição dos custos e dos benefícios da urbanização e garantir o direito a uma gestão democrática, conseqüentemente não promovendo o Direito à Cidade e a justiça social.

Conclusão

Conforme o PDDUA, é o Estado, na sua esfera municipal, através da CAADHAP, que deve indicar a função social da propriedade e da cidade, buscando o necessário equilíbrio entre os interesses públicos e privados no território urbano. O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Porto Alegre estabelece que a habitação é entendida como a moradia provida de infraestrutura básica, de serviços urbanos e equipamentos comunitários, e a habitação de interesse social é a moradia que consolida o direito aos padrões de qualidade de vida e o equacionamento do acesso aos equipamentos públicos urbanos e comunitários, à circulação e ao transporte, à limpeza urbana, às condições físicas adequadas da habitação e à inserção no território da Cidade. No entanto, o que se verifica, através da análise dos processos de projetos do PMCMV empregados nos empreendimentos na RP8 da capital, é que o poder público, desde sua concepção, concedeu o papel protagonista à iniciativa privada. Tal condição enfraqueceu a autonomia municipal na condução da política habitacional e, conseqüentemente, na materialização do Direito à Cidade e da justiça social. Com isso, o PMCMV e o PDDUA, na forma como são aplicados em Porto Alegre, estão mais voltados à dinamização econômica e ao mercado privado, excluindo critérios vinculados ao Estatuto da Cidade. Essa ação do poder local agrava os problemas urbanos, em especial a mobilidade e o acesso a equipamentos e serviços públicos, além do acesso ao trabalho e renda entre outros. A administração municipal ocupa um papel coadjuvante nesse processo, ao atuar mais no sentido do relaxamento da legislação normativa de padrões construtivos e urbanísticos, e não na direção de uma regulação e fiscalização efetivas. Ou seja, há uma inversão na lógica da produção habitacional de interesse social. Esta promovida pelo agente privado, acabará por transformar as gestões municipais em captadores de oportunidades, em agentes facilitadores, e não planejadores e gestores de uma política formulada para atender à realidade específica do município. Conclui-se que o poder público, através do PMCMV e o PDDUA, atua de forma a criar e consolidar, um hiato entre o planejamento urbano, o direito à cidade e a justiça social, seja, pela ausência de um programa realmente interessado em promover uma política inclusiva, de direitos sociais, serviços e equipamentos públicos em qualidade e quantidade suficientes que permitam uma vida digna, conforme está previsto na legislação vigente no país e no município; seja pela tensão entre os objetivos declarados de inclusão social e sustentabilidade presentes nas estratégias e as dinâmicas neoliberais que podem influenciar sua implementação, e que são materializadas pelo plano regulador. O desafio é garantir que as diretrizes do PDDUA sejam realmente aplicadas de maneira a resistir às pressões neoliberais, promovendo uma cidade mais justa, democrática e sustentável. Para isso, são necessárias intervenções imediatas, coerentes e articuladas com diversos setores e serviços com a finalidade de efetivar o Direito à Cidade e à justiça social. Para que esses empreendimentos habitacionais possam se

materializar como vetores de inclusão, são necessárias ações que proporcionem aos seus usuários uma mudança no padrão segregador e excludente atual. Os projetos poderiam ser inseridos numa prática de planejamento urbano, com base nos preceitos da Constituição Federal, do PDDUA e do Estatuto da Cidade, com a participação democrática no processo visando garantir os direitos básicos do cidadão, ou seja, obedecendo as distintas esferas legislativas.

Por fim, como comentado na introdução, a plena efetivação do direito à moradia adequada é indissociável da efetivação de outros direitos humanos, de acordo com o princípio da indivisibilidade de direitos. Dessa forma, encontramos no PMCMV e no PDDUA e demais marcos legais vigentes casos em que a vulnerabilidade é tão extrema que o direito à moradia não pode ser adequadamente concretizado sem que sejam atendidos outros direitos fundamentais. O acesso à moradia, nestes casos, é apenas uma das dimensões e a adoção do modelo baseado na propriedade privada individual requereria uma rede de proteção social permanente, para esses grupos, que equacionasse a questão do emprego, da saúde, etc.. Em muitas situações, a propriedade individual e os ônus dela decorrentes não se apresentam como a melhor solução. Enfrentar essa questão é essencial não só para a própria melhorias e sustentabilidade da política habitacional em Porto Alegre a longo prazo, na busca de proporcionar aos seus beneficiários um efetivo padrão de vida adequado, mas de maneira ampla para todos os cidadãos.

6. Possibilidades Futuras da Pesquisa

Esta seção esboça caminhos futuros para investigação acadêmica, considerando as lacunas e desafios identificados na análise do PMCMV e do PDDUA em Porto Alegre. As possibilidades exploradas aqui não apenas buscam aprimorar a política habitacional da cidade, mas também servir como base para temas de pesquisa em um futuro doutorado.

1. Exploração de Modelos Alternativos de Habitação de Interesse Social

- **Cooperativas Habitacionais (COOHAB)**

- **Objetivo:** Analisar a viabilidade das cooperativas habitacionais como uma alternativa ao modelo predominante de propriedade privada individual.
- **Justificativa:** Com o protagonismo do setor privado no PMCMV, as cooperativas habitacionais podem oferecer um modelo que privilegie a participação coletiva e a autogestão, em consonância com o Direito à Cidade.
- **Metodologia:** Realizar um estudo comparativo entre diferentes modelos de cooperativas habitacionais no Brasil e no exterior, avaliando a sustentabilidade financeira, social e ambiental.
- **Contribuição Esperada:** Propor diretrizes para a implementação de cooperativas habitacionais em Porto Alegre, levando em conta as especificidades locais.
- **Tema para Doutorado:** "O Papel das Cooperativas Habitacionais na Promoção do Direito à Cidade: Um Estudo Comparativo entre Modelos Brasileiros e Internacionais."

- **Locação Social**

- **Objetivo:** Investigar a locação social como uma solução habitacional para grupos vulneráveis, contrastando com o modelo de propriedade individual.
- **Justificativa:** A locação social pode proporcionar moradia digna sem os custos associados à propriedade, sendo uma alternativa para famílias que não conseguem arcar com as despesas de uma casa própria.
- **Metodologia:** Examinar programas de locação social em países da Europa e na América Latina,

identificando boas práticas que possam ser adaptadas ao contexto de Porto Alegre.

- **Contribuição Esperada:** Desenvolver propostas de políticas públicas que incentivem a locação social, adaptadas às necessidades da população de Porto Alegre.
- **Tema para Doutorado:** "Locação Social como Instrumento de Inclusão Urbana: Análise e Propostas para o Contexto Brasileiro."

2. Revisão do PDDUA à Luz de Novas Diretrizes Urbanísticas

- **Integração com Políticas de Mobilidade Urbana**

- **Objetivo:** Revisar o PDDUA para melhorar a integração das políticas de mobilidade urbana, garantindo acesso equitativo a serviços, empregos e equipamentos públicos.
- **Justificativa:** A análise da RP8 revelou falhas na mobilidade urbana, impactando negativamente a qualidade de vida dos moradores.
- **Metodologia:** Mapear as rotas de transporte e a distribuição de serviços urbanos, propondo ajustes no PDDUA para melhor integração territorial.
- **Contribuição Esperada:** Sugerir revisões no PDDUA que promovam maior equidade no acesso aos serviços urbanos.
- **Tema para Doutorado:** "Mobilidade Urbana e Justiça Social: A Reconfiguração do PDDUA de Porto Alegre para uma Cidade Inclusiva."

- **Flexibilização Controlada dos Padrões Urbanísticos**

- **Objetivo:** Estudar a flexibilização dos padrões urbanísticos do PDDUA, mantendo um controle rigoroso para garantir a equidade urbana.
- **Justificativa:** A flexibilização pode impulsionar o desenvolvimento urbano, mas precisa ser equilibrada com a manutenção da justiça social.
- **Metodologia:** Analisar os impactos da flexibilização em outras cidades brasileiras, propondo diretrizes para Porto Alegre.
- **Contribuição Esperada:** Propor mudanças normativas que permitam uma flexibilização equilibrada dos padrões urbanísticos, preservando os objetivos sociais do PDDUA.
- **Tema para Doutorado:** "Flexibilização dos Padrões Urbanísticos e Justiça Social: Impactos e

Possibilidades no Contexto de Porto Alegre."

3. Estudo de Impacto Social e Ambiental dos Empreendimentos do PMCMV

- **Análise dos Beneficiários**
 - **Objetivo:** Acompanhar os beneficiários do PMCMV ao longo do tempo, avaliando a sustentabilidade dos empreendimentos em termos de qualidade de vida e integração social.
 - **Justificativa:** A análise longitudinal pode revelar se as unidades habitacionais realmente promovem a inclusão social a longo prazo.
 - **Metodologia:** Coletar dados qualitativos e quantitativos dos beneficiários, usando entrevistas e análises estatísticas.
 - **Contribuição Esperada:** Oferecer uma visão abrangente dos efeitos do PMCMV sobre os beneficiários, informando melhorias no programa.
 - **Tema para Doutorado:** "Impacto a Longo Prazo do PMCMV sobre a Qualidade de Vida: Um Estudo Longitudinal com Beneficiários de Porto Alegre."

- **Avaliação Comparativa com Outras Regiões Metropolitanas**
 - **Objetivo:** Comparar a implementação do PMCMV em Porto Alegre com outras metrópoles brasileiras para identificar boas práticas e inovações.
 - **Justificativa:** Uma comparação pode destacar abordagens inovadoras que Porto Alegre ainda não adotou.
 - **Metodologia:** Analisar dados e experiências de outras cidades, utilizando métricas como inclusão social e impacto ambiental.
 - **Contribuição Esperada:** Propor recomendações baseadas em melhores práticas, adaptadas ao contexto local.
 - **Tema para Doutorado:** "Boas Práticas na Implementação do PMCMV: Uma Análise Comparativa entre Porto Alegre e Outras Regiões Metropolitanas."

4. Aprofundamento Teórico sobre o Direito à Cidade

- **Diálogo com Teorias Críticas**
 - **Objetivo:** Ampliar a análise teórica do Direito à Cidade, incorporando perspectivas críticas de Henri Lefebvre e David Harvey.
 - **Justificativa:** Aprofundar a compreensão das dinâmicas urbanas e embasar propostas de políticas públicas mais eficazes.
 - **Metodologia:** Revisar a literatura sobre o Direito à Cidade e aplicar conceitos críticos ao contexto de Porto Alegre.
 - **Contribuição Esperada:** Desenvolver uma base teórica robusta para novas propostas de planejamento urbano.
 - **Tema para Doutorado:** "O Direito à Cidade na Prática: Um Diálogo Crítico entre Lefebvre, Harvey e as Realidades Urbanas Brasileiras."

- **Interseccionalidade e Direito à Cidade**
 - **Objetivo:** Explorar como as diferentes dimensões de vulnerabilidade (gênero, raça, classe) afetam o acesso ao Direito à Cidade.
 - **Justificativa:** A interseccionalidade permite uma análise mais rica das desigualdades urbanas, destacando grupos marginalizados.
 - **Metodologia:** Realizar estudos de caso e analisar dados sociodemográficos para identificar padrões de exclusão.
 - **Contribuição Esperada:** Propor políticas habitacionais mais inclusivas, sensíveis às necessidades de grupos vulneráveis.
 - **Tema para Doutorado:** "Interseccionalidade e Direito à Cidade: Desafios e Possibilidades para Políticas Habitacionais Inclusivas."

5. Participação Democrática e Governança Urbana

- **Modelos de Participação Popular**

- **Objetivo:** Investigar e propor modelos de governança urbana que incluam a participação ativa das comunidades na formulação de políticas habitacionais.
 - **Justificativa:** A participação popular pode garantir que as políticas sejam mais representativas e ajustadas às necessidades reais.
 - **Metodologia:** Estudar modelos de participação popular no Brasil e no exterior, avaliando seus impactos.
 - **Contribuição Esperada:** Desenvolver um modelo de governança urbana participativa para Porto Alegre.
 - **Tema para Doutorado:** "Participação Popular na Governança Urbana: Modelos, Impactos e Desafios no Contexto Brasileiro."
-
- **Papel das Tecnologias Digitais**
 - **Objetivo:** Explorar como as tecnologias digitais podem ser usadas para promover maior transparência e participação na gestão urbana.
 - **Justificativa:** As tecnologias digitais podem democratizar a governança urbana, facilitando o envolvimento dos cidadãos.
 - **Metodologia:** Analisar o uso de tecnologias digitais em governança urbana, propondo sua aplicação em Porto Alegre.
 - **Contribuição Esperada:** Propor ferramentas digitais que facilitem a participação cidadã e o controle social na gestão urbana.
 - **Tema para Doutorado:** "Governança Urbana e Tecnologias Digitais: Ferramentas para a Transparência e Participação Cidadã."

Na sequência desse trabalho, seria importante avançar para direções inovadoras e críticas que podem enriquecer a compreensão e a prática do planejamento urbano em Porto Alegre, com potencial para contribuir significativamente para a promoção da justiça social e do Direito à Cidade.

Referências Bibliográficas

ARANTES, O. “Uma estratégia fatal: a cultura nas novas gestões urbanas”, in: ARANTES, O.; MARICATO, E. e VAINER, C. A Cidade do pensamento único: desmanchando consensos. Petrópolis: Ed. Vozes, 2000.

Brasil. Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República Direito à moradia adequada. – Brasília: Coordenação Geral de Educação em SDH/PR, Direitos Humanos, Secretaria Nacional de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos, 2013. 76 p., il. – (Por uma cultura de direitos humanos). Disponível em: <<https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000225430>> .

_____. BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. 1988.

_____. Declaração Universal dos Direitos Humanos. 1948. Disponível em: <https://nacoesunidas.org/wp-content/uploads/2018/10/DUDH.pdf> . Acesso em 05/08/2019.

_____. Desafios da habitação popular no Brasil: políticas recentes e tendências. In: CARDOSO, Aduino Lúcio. (org). Habitação social nas metrópoles brasileiras: uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX. Porto Alegre: ANTAC, 2007.

CARDOSO, Aduino Lucio. Desigualdades urbanas e políticas habitacionais. Observatório IPPUR-UFRJFASE, (mimeo-cópia FEE-RS), 2001.

CARDOSO, Aduino Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. O Programa Minha Casa Minha Vida e seus Efeitos Territoriais. Coleção Habitação e Cidade, v. 2, p. 17-66, 2013.

CATTANI, Antônio David. Ricos, Podres de Ricos. 2º Ed. Porto Alegre: Tomo Editorial, 2017.

COTTA, T.C. Metodologias de avaliação de programas e projetos sociais: análise de resultados e de impacto. Revista do Serviço Público/Fundação Escola Nacional de Administração Pública -Ano 49, n.2 (Abr-Jun/1998). Brasília: ENAP, 1998.

DARDOT, P.; LAVAL, C.. A nova razão do mundo: ensaio sobre a sociedade neoliberal. São Paulo: Editora Boitempo, 2016. 402p.

GOBBATO, Flávia Gazzola. Justiça Social e Materialidade: O Programa Minha Casa Minha Vida em Porto Alegre. 2016. 210 p.

HARVEY, David. A produção capitalista do espaço. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, David. Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana / David Harvey; tradução Jeferson Camargo. - São Paulo: Martins Fontes - selo Martins, 2014.

HARVEY, D. A Justiça Social e a Cidade. São Paulo. Editora Hucitec, 1980.

HARVEY, D. "O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas". Revista Espaço e Debates. São Paulo: Cortez, n. 6, jun./set. 1982.

HIRSCHL, Ran. O Novo Constitucionalismo e a Judicialização da Política Pura no Mundo. Revista de Sociologia e Política, n. 30, p. 45-59, 2008.

LABCIDADE et. al. Ferramentas para avaliação da inserção urbana dos empreendimentos do MCMV. São Paulo, 2014. 108 p. (Chamada MCTI/CNPq/Ministério das Cidades nº 11 de 2012). Projeto desenvolvido por uma rede nacional, que fazem parte as seguintes instituições: FAU/USP, Instituto Pólis, Peabiru, PUC/SP, IAU - São Carlos, IPUUR/UFRJ, FAU/UFRJ, UFMG, UFRN, UFC e UFPA. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/download/PDF/2014_Pesquisa_MCMV_Relatorio_Final.pdf>. Acesso em: 09/01/2020.

LEFEBVRE, Henri. A Cidade do Capital. São Paulo: Editora Brasiliense, 1982. p. 135.

LEFEBVRE, Henri. A produção do espaço. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: La production de l'espace. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000). Primeira versão: início - fev.2006.

LEFEBVRE, Henri. A Revolução Urbana. Tradução de Sérgio Martins. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999. p. 73.

LEFEBVRE, Henri. O direito à cidade. Tradução Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.

MARICATO, Ermínia. Metrópole na periferia do capitalismo - desigualdade, ilegalidade e violência. São Paulo: Hucitec, 1996.

MARICATO, Ermínia. Para entender a crise urbana. / Erminia Maricato. — 1.ed.—São Paulo: Expressão Popular, 2015. 112 p.

MELCHORS, Lúcia C. AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO E A QUESTÃO DA HABITAÇÃO: Distribuição Territorial do Programa Minha Casa Minha Vida, no Município de Gravataí/ Região Metropolitana de Porto Alegre – RS, 2014. 196 p.

MENEZES, Daiane. Provisão de habitação de interesse social nos municípios gaúchos: resultados de programas federais entre 2007 e 2016. In: Indicadores econômicos, v. 44, n. 3, 2017. Porto Alegre: FEE-RS. Disponível em: < <https://revistas.fee.tche.br/index.php/indicadores/article/view/3966/3809>> Acesso em 04/07/2020.

Minha casa... e a cidade? avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros / organização Caio Santo Amore , Lúcia Zanin Shimbo , Maria Beatriz Cruz Rufino. - 1. ed. - Rio de Janeiro : Letra Capital, 2015. 428 p.

MINHA CASA, MINHA VIDA Relatório do Grupo de Trabalho da Comissão de Urbanização, Transportes e Habitação. Fonte: <https://fernandapsol.com.br/wp-/content/uploads/2018/06/Relatorio_GT_PMCMV.pdf> Acesso em 15/07/2024.

NUNES, M. K.. Memórias dos Bairros – Restinga. PortoAlegre: SMC/Secretaria Municipal de Cultura, 1990.

POLIDORO, Maurício e DEMICHEI, A. Neudy. PORTO ALEGRE: UM SÉCULO DE URBANIZAÇÃO estratégias, agentes e dinâmicas da segregação espacial na metrópole. XVI ENAMPUR. Belo Horizonte, 2015.

_____. PORTO ALEGRE. Decreto n. 12.925, de 26/09/2000. Institui a Comissão Técnica de Viabilidade de Edificações e Atividades (CEVEA), dispõe sobre suas atribuições e dá outras providências.

_____. PORTO ALEGRE. Decreto n. 14.203, de 11/06/2003. Institui e disciplina a comissão técnica de análise e aprovação de parcelamento do solo (CTAAPS).

_____. PORTO ALEGRE. Decreto n. 14.826, de 02/03/2005. Dispõe sobre a Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento (CAUGE).

_____. PORTO ALEGRE. Decreto n. 15.432, de 26/12/2006. INSTITUI A GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS DO MUNICÍPIO - GRL, DISPÕE SOBRE SUAS ATRIBUIÇÕES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

_____. PORTO ALEGRE. Decreto n. 16.477, de 16/10/2009. DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DA COMISSÃO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS DESTINADOS À DEMANDA HABITACIONAL PRIORITÁRIA (DHP), DEFINIDA NO § 3º DO ART. 22 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 434, DE 1º DE DEZEMBRO DE 1999, E VINCULADOS AO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, DO GOVERNO FEDERAL.

_____. PORTO ALEGRE. Decreto n. 17.828, de 13/06/2012. INCLUI INCS. XII E XIII AO ART. 3º DO DECRETO Nº 16.477, DE 16 DE OUTUBRO DE 2009 - QUE DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DA COMISSÃO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS DESTINADOS À DEMANDA HABITACIONAL PRIORITÁRIA (DHP), DEFINIDA NO § 3º DO ART. 22 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 434, DE 1º DE DEZEMBRO DE 1999, E VINCULADOS AO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, DO GOVERNO FEDERAL -, INCLUINDO INTEGRANTES À CAADHAP.

_____. PORTO ALEGRE. Decreto n. 18.171, de 15/01/2013. ALTERA O ART. 1º, OS INCS. I, IX, X, XI E XIII E O § 1º DO ART. 3º, O "CAPUT" DO ART. 4º, E O "CAPUT" DO ART. 5º, TODOS DO DECRETO Nº 16.477, DE 16 DE OUTUBRO DE 2009, ALTERADO PELO DECRETO Nº 17.828, DE 13 DE JUNHO DE 2012, QUE DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DA COMISSÃO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS DESTINADOS À DEMANDA HABITACIONAL PRIORITÁRIA (DHP), DEFINIDA NO § 3º DO ART. 22 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 434, DE 1º DE DEZEMBRO DE 1999, E VINCULADOS AO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA, DO GOVERNO FEDERAL.

_____. PORTO ALEGRE. Decreto n. 18.807, de 02/10/2014. INSTITUI E DISCIPLINA A COMISSÃO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS DESTINADOS À DEMANDA HABITACIONAL PRIORITÁRIA

(CAADHAP), DEFINIDA NO § 3º DO ART. 22 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 434, DE 1º DE DEZEMBRO DE 1999 - QUE DISPÕE SOBRE O DESENVOLVIMENTO URBANO NO MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE, INSTITUI O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL DE PORTO ALEGRE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS -, ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 646, DE 22 DE JULHO DE 2010, E REVOGA O DECRETO Nº 16.477, DE 16 DE OUTUBRO DE 2009.

_____. PORTO ALEGRE. Decreto n. 16.477, de 16/10/2009. Dispõe sobre a criação da CAADHAP.

_____. PORTO ALEGRE. Lei Complementar n. 434, de 01/12/1999, modificada pela Lei Complementar n. 646/2010. Dispõe sobre o desenvolvimento urbano no Município de Porto Alegre, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre e dá outras providências.

_____. PORTO ALEGRE. Lei Complementar n. 636, de 13/01/2010. Institui o Programa Minha Casa, Minha Vida - Porto Alegre.

SANTOS, Milton. Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal. 19. ed. Rio de Janeiro: Record, 2015.

SARTORI, G. A Política – Pensamento Político. 1.ed. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1979.

SHIMBO, Lúcia Zanin. Habitação social de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. 1. ed. Belo Horizonte: C/Arte, 2012. 224 p.

SHIMBO, Lúcia Zanin. Habitação Social, Habitação Digna: Movimentos Sociais e Política Habitacional em São Paulo e Minas Gerais. São Paulo: Annablume, 2010.

SHIMBO, Lúcia Zanin. Políticas Habitacionais e a Participação Popular no Brasil. In: Reflexões sobre as Cidades Brasileiras. São Paulo: Studio Nobel, 2012.

SOUZA, Anita Silva de. Projeto Renascença: um caso de gentrificação em Porto Alegre durante a década de 1970 , 2008. 124p.

VILLAÇA, Flávio. Reflexões sobre as cidades brasileiras. São Paulo: Studio Nobel, 2012.

Anexo A - Unidades Habitacionais entregues desde 2005 pelo DEMHAB⁶⁸, através dos seus Programas e suas Ações:

1. Loteamento Chácara da Fumaça - 130 unidades;
2. Vila Jardim – Veiga Cabral – 4 unidades;
3. Ipê Barracão - 1 unidade;
4. Condomínio Residencial Barcelona - 469 unidades (Por meio do Programa de Arrendamento Residencial);
5. Umbu - 123 unidades (Por meio do Programa de Arrendamento Residencial);
6. Condomínio do Bosque - 36 unidades – (Por meio do PSH);
7. Coohalpi – 10 unidades – (Por meio do PSH);
8. Coometal -18 unidades – (Por meio do PSH);
9. Ilha do Sol – 18 unidades - (Por meio do PSH);
10. Loteamento Restinga (Quadra B) - 91 unidades – (Por meio do PSH);
11. Rincão – 39 unidades - (Por meio do PSH);
12. Condomínio Princesa Isabel - 230 unidades;
13. A.J. Renner, 773 - 61 unidades;
14. Espaço Kaingang - 23 unidades;
15. Vila Tronco Neves – 3 unidades (Demhab);
16. Dolores Duran - 80 unidades (Por meio do Programa de Arrendamento Residencial);
17. Vila Nova - 216 (Por meio do Programa de Arrendamento Residencial);
18. Vila Caixa D'Água - 74 unidades (Por meio do PSH e Resolução 460/518);
19. Nossa Sra. Esperança -17 unidades (Por meio do PSH e Resolução 460/518);
20. Loteamento Dona Teodora - 163 unidades;

⁶⁸ DEMHAB. Fonte: <http://www2.portoalegre.rs.gov.br/demhab/default.php?p_secao=113>. Acesso em 06/07/2020.

21. Frederico Mentz, 813 - 124 unidades;
22. Quilombo do Areal - 12 unidades;
23. Loteamento Restinga (5ª Unidade) - 85 unidades – (Por meio do PSH e Resolução 460/518);
24. Vila Pinto – 14 unidades - (Por meio do PSH e Resolução 460/518);
25. Loteamento Santa Terezinha (antiga Vila dos Papeleiros) - 277 unidades;
26. Loteamento Jardim Navegantes - 190 unidades;
27. Recreio da Divisa – 12 unidades (Por meio do Demhab, PSH e Resolução 460/518);
28. Cristiano Kraemer – 142 unidades - (Por meio do PSH e Resolução 460/518);
29. Loteamento Timbaúva - 99 unidades - (Por meio do PSH e Resolução 460/518);
30. Condomínio 9 de Junho – 20 unidades - (Por meio do PSH e Resolução 460/518);
31. Loteamento Nova Esperança - 104 unidades;
32. Loteamento Campos do Cristal (Pisa) - 188 unidades;
33. Vila Canadá - 9 unidades;
34. Vila Esmeralda – 8 unidades;
35. Condomínio Dr. Barcelos - 23 unidades;
36. Residencial Nova Chocolate – 181 unidades;
37. Conjunto Habitacional Porto Novo (Vila Dique) - 922 unidades;
38. Loteamento São Guilherme (Partenon) - 56 unidades habitacionais;
39. Loteamento Vida Nova (Piec) - 70 unidades habitacionais;
40. Loteamento 15 (Av. A.J.Renner - Piec) - 67 unidades;
41. Loteamento 8 (Piec) - 70 unidades;
42. Loteamento 8A (Piec) - 15 unidades;
43. Vila Hípica - 35 unidades;
44. Loteamento Quinta da Felicidade (quadras M, N, 5ª UV Restinga) - 24 unidades habitacionais;

Anexo B – Tabela 1

Nome Empreendimento	Qde Unidades	Valor Empreendimento	Data Contratação	Nome Construtora	CNPJ Construtora	Modalidade
ASSENTAMENTO 20 DE NOVENBRO	40	84.480	29/04/2016	COOP. 20 DE NOV	13330734000180	Entidades
CONDOMINIO JARDIM PARAISO I QDS A,B,D,E,F,H	500	22.827.615	11/12/2009	DALMAS	89220602000168	FAR Empresas
CONDOMINIO RESID CLARA NUNES	40	3.519.999	07/02/2018	LBF SERVICOS	92739606000161	FAR Empresas
CONDOMINIO RESIDENCIAL ANA PAULA	416	18.998.989	21/05/2010	MANDINHO	88907639000104	FAR Empresas
CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMAQUA	160	10.086.882	31/03/2014	FERREIRA LEITE	10769754000164	FAR Empresas
CONDOMINIO RESIDENCIAL REPOUSO DO GUERREIRO	300	13.644.306	15/09/2009	EPPLAN	87983615000163	FAR Empresas
CONDOMINIO RESIDENCIAL VITORIA	40	1.459.750	27/11/2009	COOHMORAR	7924281000118	Entidades
GOIABEIRAS	200	12.706.358	26/06/2012	COOHAFDMAE	8998652000179	Entidades
JARD FIGUEIRAS1	360	30.852.861	27/09/2013	CH CORREA LIMA	89410179000169	Entidades
JARD FIGUEIRAS2	360	30.852.861	27/09/2013	IPES	5948440000199	Entidades
JARD FIGUEIRAS3	360	30.852.861	27/09/2013	COOTRAVIPA	90330325000125	Entidades
JARDIM BELIZE	760	48.640.000	28/03/2013	DALMAS	89220602000168	FAR Empresas
LARANJEIRAS	100	6.332.371	26/06/2012	COOHAFDMAE	8998652000179	Entidades
LOTEAM RESID BENTO GONCALVES	540	33.356.763	29/10/2010	CONS MERCADO	3722885000120	FAR Empresas
LOTEAMENTO BOM FIM	364	22.612.219	21/06/2013	CONSFOR	1291342000170	FAR Vinculada
LOTEAMENTO COOMETAL	64	4.095.590	12/09/2014	COOMETAL	72134851000138	Entidades
LOTEAMENTO PORTO NOVO	554	33.817.800	21/06/2013	COELHO ENG	67115865000174	FAR Vinculada
PITANGUEIRAS	200	12.706.358	26/06/2012	COOHAFDMAE	8998652000179	Entidades
RESIDENCIAL CAMILA	192	8.608.000	18/11/2009	MANDINHO	88907639000104	FAR Empresas
RESIDENCIAL DOIS IRMAOS I	360	2.237.735	07/11/2014	DOIS IRMAOS	8047004000137	Entidades
RESIDENCIAL DOIS IRMAOS II	320	1.977.690	07/11/2014	DOIS IRMAOS	8047004000137	Entidades
RESIDENCIAL IRMAOS MARISTAS-PMCMV/PAC	1.298	112.476.982	25/05/2017	DIRECIONAL ENG.	16614075000100	FAR Vinculada
RESIDENCIAL MORADA DA FE	480	1.799.120	18/07/2013	MORADA DA FE	8255778000153	Entidades
RESIDENCIAL SAO GUILHERME	352	22.990.134	21/12/2010	LBF SERVICOS	92739606000161	FAR Empresas

Empreendimentos em Porto Alegre até 31/03/2018, para a Faixa I, 24 empreendimentos, totalizando 8.360 Unidades Habitacionais, Fonte: <<http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>>. Acesso em 06/07/2020.

Anexo C - Tabela 2

EMPREDIMENTOS FAIXA I DO PMCMV				
UF	MUNICÍPIO	NOME DO EMPREENDIMENTO	OR	UH TOTAL
RS	PORTO ALEGRE	REP GUERREIRO	FAR	300
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL VITORIA	FDS	40
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO JARDIM PARAISO I QDS A.B.D.E.F.H	FAR	500
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL CAMILA	FAR	192
RS	PORTO ALEGRE	ANA PAULA	FAR	416
RS	PORTO ALEGRE	LOTEAM RESID BENTO GONCALVES	FAR	540
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL SAO GUILHERME	FAR	352
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMAQUA	FAR	160
RS	PORTO ALEGRE	LOTEAMENTO COOMETAL	FDS	64
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL RECANTO DAS LARANJEIRAS	FDS	100
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL RECANTO DAS GOIABEIRAS	FDS	200
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL RECANTO DAS PITANGUEIRAS	FDS	200
RS	PORTO ALEGRE	JARDIM BELIZE	FAR	760
RS	PORTO ALEGRE	LOTEAMENTO BOM FIM	FAR	364
RS	PORTO ALEGRE	LOTEAMENTO PORTO NOVO	FAR	554
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL MORADA DA FE	FDS	480
RS	PORTO ALEGRE	FIGUEIRAS I	FDS	360
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL JARDIM DAS FIGUEIRAS II	FDS	360
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL JARDIM DAS FIGUEIRAS III	FDS	360
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL RECANTO DAS LARANJEIRAS	FDS	100
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL DOIS IRMAOS I	FDS	360
RS	PORTO ALEGRE	DOIS IRMAOS II	FDS	320
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL RECANTO DAS PITANGUEIRAS	FDS	200
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL RECANTO DAS GOIABEIRAS	FDS	200
RS	PORTO ALEGRE	ASSENTAMENTO 20 DE NOVEMBRO	FDS	40
RS	PORTO ALEGRE	HABITACIONAL QUILOMBO DOS ALPES - JV	FDS	50
RS	PORTO ALEGRE	JARDIM DAS FIGUEIRAS I - FASE II	FDS	360
RS	PORTO ALEGRE	JARDIM DAS FIGUEIRAS II - FASE II	FDS	360
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO JARDIM DAS FIGUEIRAS III - FASE II	FDS	360
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL IRMAOS MARISTAS-PMCMV/PAC	FAR	1298
RS	PORTO ALEGRE	COND RESID BANCO DA PROVINCIA - PMCMV/PAC	FAR	60
RS	PORTO ALEGRE	CONDOM RESID DONA ZAIDA - PMCMV/PAC	FAR	200
RS	PORTO ALEGRE	CONDOM RESID JACUI - PMCMV/PAC	FAR	96
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESID CLARA NUNES	FAR	40
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL MORADA DA FE	FDS	480
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL DOIS IRMAOS I - FASE II	FDS	360
RS	PORTO ALEGRE	TOTAL DE UNIDADES CONTRATADAS		11186

Empreendimentos em Porto Alegre até 31/12/2020, para a Faixa I, 36 empreendimentos, totalizando 11.186 Unidades Habitacionais contratadas, Tabela elaborada por Silva, R.C.2024. Fonte: Caixa Econômica Federal.

Anexo D - Tabela 3

EMPREENDIMENTOS DEMAIS FAIXAS DO PMCMV				
UF	MUNICÍPIO	NOME DO EMPREENDIMENTO	OR	UH TOTAL
RS	PORTO ALEGRE	LOTEAMENTO QUINTA UNIDADE DO BAIRRO RESTINGA	SEM PJ	71
RS	PORTO ALEGRE	LOTEAMENTO CRISTIANO KRAEMER	SEM PJ	18
RS	PORTO ALEGRE	LOTEAMENTO TIMBAUVA I	SEM PJ	48
RS	PORTO ALEGRE	LOTEAMENTO TIMBAUVA III	SEM PJ	51
RS	PORTO ALEGRE	LOTEAMENTO NOVA ESPERANCA	SEM PJ	17
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL SAO FRANCISCO DE ASSIS MODULO A	SEM PJ	320
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL SAO FRANCISCO-MOD II	SEM PJ	120
RS	PORTO ALEGRE	DEM HAB - BAIRRO RESTINGA - MODULO II	SEM PJ	14
RS	PORTO ALEGRE	LOTEAMENTO RESIDENCIAL MORADAS DO SUL - MOD03- ETAPA 1	SEM PJ	20
RS	PORTO ALEGRE	PM PORTO ALEGRE - DEM HAB - COND RES 09 DE JUNHO	SEM PJ	20
RS	PORTO ALEGRE	JARDINS DE PROVENCE-MOD 1	SEM PJ	36
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL SAO FRANCISCO DE PAULA MODULO II	SEM PJ	80
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL SAO FRANCISCO DE ASSIS - MODULO B	SEM PJ	80
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL MORADAS DO SUL MODULO IV	SEM PJ	38
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL SAO FRANCISCO MD A	SEM PJ	280
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL MORADAS DO SUL - MODULO 5 - ETAPA 1	SEM PJ	22
RS	PORTO ALEGRE	LOT RESID MORADAS DO SUL - ETAPA 2 - MOD-2	SEM PJ	24
RS	PORTO ALEGRE	LOTEAMENTO RESID MORADAS DO SUL - ETAPA 2 - MODULO 8	SEM PJ	23
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL 26 DE MARCO	SEM PJ	220
RS	PORTO ALEGRE	LOTEAMENTO RESIDENCIAL MORADAS DO SU	SEM PJ	34
RS	PORTO ALEGRE	JARDINS DE PROVENCE - MODULO II	SEM PJ	72
RS	PORTO ALEGRE	LOTEAM RESID MORADAS DO SUL - ETAPA 2 - MODULO-3	SEM PJ	19
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL FIGUEIREDO II - MODULO I	SEM PJ	100
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL QUADRAS DA MALVINA	SEM PJ	40
RS	PORTO ALEGRE	MORADAS DO SUL FASE II MOD IV	SEM PJ	17
RS	PORTO ALEGRE	LOT RESID MORADAS DO SUL -ETAPA 2 - MOD-5	SEM PJ	24
RS	PORTO ALEGRE	LOTRESID MORADAS DOSUL -ETAPA 2 - MOD-6	SEM PJ	18
RS	PORTO ALEGRE	LOTRESID MORADAS DO SUL -ETAPA 2 - MOD-7	SEM PJ	24
RS	PORTO ALEGRE	SOLARIUM IBIZA	SEM PJ	55
RS	PORTO ALEGRE	VILLAGIO PLANALTO TRIUNFO	SEM PJ	162
RS	PORTO ALEGRE	FIT CRISTAL	SEM PJ	154
RS	PORTO ALEGRE	STUDIO 105	SEM PJ	13
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO ALTOS DO RIVOLI	SEM PJ	10
RS	PORTO ALEGRE	COND RESIDENCIAL VIVENDAS DO SOL II	SEM PJ	60
RS	PORTO ALEGRE	VILLAGE II	SEM PJ	13
RS	PORTO ALEGRE	VILLAGE III	SEM PJ	20
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL SAN RAFAEL	SEM PJ	380
RS	PORTO ALEGRE	JARDIM BOTANICO RESIDENCE	SEM PJ	50
RS	PORTO ALEGRE	LOTEAMENTO RESID MORADAS DO SUL - ETAPA 2 - MODULO IX	SEM PJ	23
RS	PORTO ALEGRE	LOTEAMENTO RESID MORADAS DO SUL - ETAPA 2 - MODULO X	SEM PJ	24
RS	PORTO ALEGRE	LOTEAMENTO RESID MORADAS DO SUL - ETAPA 2 - MODULO XI	SEM PJ	30
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL PARQUE DOS PINHEIROS	SEM PJ	80
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL PLAZA CRISTAL - MOD I	SEM PJ	96
RS	PORTO ALEGRE	MORADAS DO SUL- ETAPA III - MOD I	SEM PJ	27
RS	PORTO ALEGRE	VILLA SERENA	SEM PJ	90
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO FOREST PARK RESIDENCE - FASE I	SEM PJ	132
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL PARQUE IMPERATRIZ	SEM PJ	100
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL MARINA 370	SEM PJ	40
RS	PORTO ALEGRE	MORADAS DO SUL - FASE III - MOD II	SEM PJ	53

Empreendimentos em Porto Alegre até 31/12/2020, para as demais Faixas do PMCMV. Tabela elaborada por Silva, R.C.2024. Fonte: Caixa Econômica Federal.

Tabela 4

RS	PORTO ALEGRE	MORADAS DO SUL - FASE III - MOD III	SEM PJ	50
RS	PORTO ALEGRE	CENTRO LOGISTICO ARAUCARIA	SEM PJ	18
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL PARQUE DOS PINHEIROS MOD II	SEM PJ	60
RS	PORTO ALEGRE	SPAZIO PORTO REAL	SEM PJ	149
RS	PORTO ALEGRE	PUERTO REY	SEM PJ	16
RS	PORTO ALEGRE	ROSSI IDEAL PARQUE BELO	FGTS	260
RS	PORTO ALEGRE	MORADAS DO SUL - ETAPA III - MOD IV	SEM PJ	45
RS	PORTO ALEGRE	MORADAS DO SUL - ETAPA III - MOD V	SEM PJ	24
RS	PORTO ALEGRE	VILLA LIANE	SEM PJ	99
RS	PORTO ALEGRE	MORADAS DO SUL ETAPA 3 MOD VI	SEM PJ	22
RS	PORTO ALEGRE	MORADAS DO SUL FASE 3 MOD VII	SEM PJ	27
RS	PORTO ALEGRE	MORADAS DO SUL ETAPA 3 MOD VIII	SEM PJ	32
RS	PORTO ALEGRE	MORADAS DO SUL ETAPA 6	SEM PJ	19
RS	PORTO ALEGRE	MORADAS DO SUL ETAPA 7	SEM PJ	32
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL MONTE VERDE	SEM PJ	340
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL FIGUEIREDO II MOD II	SEM PJ	120
RS	PORTO ALEGRE	PLAZA CRISTAL MODULO II	SEM PJ	32
RS	PORTO ALEGRE	PORTO GUAIBA	FGTS	238
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO EDIFICIO PORTO PLANALTO	SEM PJ	279
RS	PORTO ALEGRE	FIGUEIREDO I	SEM PJ	220
RS	PORTO ALEGRE	JUSCELINO KUBITSCHEK II	SEM PJ	260
RS	PORTO ALEGRE	PARQUE IMPERADOR	SEM PJ	100
RS	PORTO ALEGRE	VIVENDAS DO SOL I	FGTS	200
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL BOSQUES DA GLORIA (DOM VITAL)	SEM PJ	216
RS	PORTO ALEGRE	QUINTA DO SOL	FGTS	273
RS	PORTO ALEGRE	MORADAS DO PINHEIRO I	FGTS	220
RS	PORTO ALEGRE	MORADAS DO PINHEIRO II	SEM PJ	100
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO VILLA SOLARIS	SEM PJ	29
RS	PORTO ALEGRE	VIVENDAS DO SOL II MODULO II	SEM PJ	140
RS	PORTO ALEGRE	AGORA BELLA VITA (BONANZA QUADRA B)	SEM PJ	240
RS	PORTO ALEGRE	SPAZIO PUERTO DE LA PLATA	SEM PJ	63
RS	PORTO ALEGRE	MORADAS DO SUL IX ETAPA - MOD III	SEM PJ	24
RS	PORTO ALEGRE	LOTEAMENTO RESIDENCIAL MORADAS DO SUL 9 ETAPA MOD I	SEM PJ	26
RS	PORTO ALEGRE	LOTEAMENTO RESIDENCIAL MORADAS DO SUL 9 ETAPA MOD II	SEM PJ	28
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL JUSCELINO KUBITSCHEK I	SEM PJ	160
RS	PORTO ALEGRE	ROSSI IDEAL ALTO PETROPOLIS	FGTS	200
RS	PORTO ALEGRE	EDIFICIO RESIDENCIAL WIDE	SEM PJ	34
RS	PORTO ALEGRE	MORADAS DO SUL IX ETAPA MOD IV	SEM PJ	30
RS	PORTO ALEGRE	LOTEAMENTO RESIDENCIAL MORADAS DO SUL 9 ETAPA MOD V	SEM PJ	31
RS	PORTO ALEGRE	LOTEAMENTO RESIDENCIAL MORADAS DO SUL 9 ETAPA MOD VI	SEM PJ	28
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL SAN LORENZO	SEM PJ	80
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL MONTE CARLO	SEM PJ	30
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL DELTA CENTER	FGTS	60
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL VITORIA	SEM PJ	100
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL LIBERTA	SEM PJ	40
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL BELA VISTA	SEM PJ	50
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO HORIZONTAL ZENITH	SEM PJ	25
RS	PORTO ALEGRE	LOT RESIDENCIAL MORADAS DO SUL - 10 ETAPA - MOD I	SEM PJ	29
RS	PORTO ALEGRE	LOT RES MORADAS DO SUL 10 ETAPA MOD II	SEM PJ	21
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLA TOSCANA	FGTS	240

Empreendimentos em Porto Alegre até 31/12/2020, para as demais Faixas do PMCMV. Tabela elaborada por Silva, R.C.2024. Fonte: Caixa

Econômica Federal.

Tabela 5

RS	PORTO ALEGRE	CASCAIS - PREDIOS	FGTS	274
RS	PORTO ALEGRE	LOTEAMENTO RESIDENCIAL MORADAS DO SUL 10 ETAPA MOD III	SEM PJ	15
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL ALTOS DO BOSQ	FGTS	193
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL SOLAR VENEZA	SEM PJ	112
RS	PORTO ALEGRE	QUINTAS DO PRADO - MODULO I	SEM PJ	42
RS	PORTO ALEGRE	PLAZA CRISTAL - MODULO IV	SEM PJ	32
RS	PORTO ALEGRE	SPAZIO PORTO CRISTAL	FGTS	110
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL JARDIM IMPERIAL	FGTS	400
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL STUDIO 193	SEM PJ	9
RS	PORTO ALEGRE	MORADAS DO PINHEIRO II - MODULO II	SEM PJ	60
RS	PORTO ALEGRE	LOTEAMENTO RESIDENCIAL MORADAS DO SUL 11 ETAPA	SEM PJ	15
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL SANTA FE	FGTS	160
RS	PORTO ALEGRE	ROSSI IDEAL PARQUE ALTO	FGTS	340
RS	PORTO ALEGRE	QUINTAS DO PRADO - MODULO III	FGTS	42
RS	PORTO ALEGRE	QUINTAS DO PRADO - MODULO II	FGTS	33
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL SANTA ROSA	SEM PJ	140
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL PORTO PACIFICO	FGTS	112
RS	PORTO ALEGRE	MORADAS DO CAMPO NOVO	SEM PJ	30
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESERVA DA FIGUEIRA	FGTS	211
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL GUAIBA - COPACABANA	SEM PJ	40
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL CONDADO DE SAN TELMO - MODULO I	SEM PJ	56
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL MARIO QUINTANA - MODULO I	SEM PJ	116
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL MARIO QUINTANA - MODULO II	SEM PJ	112
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL MARIO QUINTANA-MODULO III	SEM PJ	112
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL CONDADO DE SAN TELMO - MODULO II	SEM PJ	32
RS	PORTO ALEGRE	RENASCER DE IPANEMA I	SEM PJ	87
RS	PORTO ALEGRE	MONTE CRISTO MODULO I	FGTS	100
RS	PORTO ALEGRE	MONTE CRISTO MODULO II	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL COSTA LIMA	SEM PJ	20
RS	PORTO ALEGRE	CONDADO DE SAN TELMO - MODULO III	SEM PJ	32
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL CONDADO DE SAN TELMO - MODULO IV	SEM PJ	32
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL VILLA BELLA	FGTS	200
RS	PORTO ALEGRE	CONDADO DE SAN TELMO - MODULO V	SEM PJ	64
RS	PORTO ALEGRE	CONDADO DE SAN TELMO - MODULO VI	SEM PJ	32
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL VIDA ALEGRE SARANDI - MODULO I	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	WINTER PARK - MODULO I	FGTS	86
RS	PORTO ALEGRE	WINTER PARK QUADRA Q	FGTS	96
RS	PORTO ALEGRE	WINTER PARK - MODULO III	FGTS	76
RS	PORTO ALEGRE	RENASCER DE IPANEMA II	SEM PJ	45
RS	PORTO ALEGRE	VIDA ALEGRE SARANDI MOD II	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL PORTO VALENCIA	FGTS	205
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL SEVILHA - MODULO I	FGTS	252
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL VIDA ALEGRE SARANDI - MOD III BLS 35.36.37 E 38	FGTS	80
RS	PORTO ALEGRE	RES QUERENCIA AMADA - MODULO I (TORRES 01 A 04)	FGTS	80
RS	PORTO ALEGRE	RES PROVINCIA DO PORTO - MOD 1 (TORRES 1 A 6)	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL ILHAS DE SANTORINI MOD I	FGTS	31
RS	PORTO ALEGRE	QUERENCIA AMADA - MODULO II	FGTS	60
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL QUERENCIA GAUCHA - MODULO II	FGTS	80
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL QUERENCIA GAUCHA MOD I	FGTS	60
RS	PORTO ALEGRE	RES PROVINCIA DO PORTO - MOD II (TORRES 7 A 10)	FGTS	80

Empreendimentos em Porto Alegre até 31/12/2020, para as demais Faixas do PMCMV. Tabela elaborada por Silva, R.C.2024. Fonte: Caixa

Econômica Federal.

Tabela 6

RS	PORTO ALEGRE	RES JD DOS PAMPAS I MOD V	FGTS	100
RS	PORTO ALEGRE	JARDIM DOS PAMPAS I MOD I	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	COND RES PQ PORTO RIO GRANDE MOD II	FGTS	240
RS	PORTO ALEGRE	LOTEAMENTO RESIDENCIAL PARQUE DO SALSO	FGTS	31
RS	PORTO ALEGRE	WINTER PARK FASE 3 ETAPA II	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL WINTER PARK - FASE 3 - ETAPA III - QUADRA V	FGTS	66
RS	PORTO ALEGRE	CAMPO BELO MOD V	FGTS	140
RS	PORTO ALEGRE	PORTO SAO GABRIEL MODULO II	FGTS	96
RS	PORTO ALEGRE	PORTO SAO GABRIEL MODULO III	FGTS	96
RS	PORTO ALEGRE	PORTO SAO GABRIEL MODULO IV	FGTS	96
RS	PORTO ALEGRE	PORTO SAO GABRIEL MODULO V	FGTS	96
RS	PORTO ALEGRE	PORTO DOS CANARIOS MODULO I	FGTS	100
RS	PORTO ALEGRE	PORTO DAS AGUIAS MOD I	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	RESERVA DOS SONHOS MOD I	FGTS	200
RS	PORTO ALEGRE	MORADA DO CAMPO I MOD I	FGTS	140
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO DORIVAL CASTILHO	FGTS	232
RS	PORTO ALEGRE	Residencial Winter Park Quadra K	FGTS	47
RS	PORTO ALEGRE	PORTO LOS ANDES	FGTS	192
RS	PORTO ALEGRE	Residencial Mais Otto Niemeyer	FGTS	40
RS	PORTO ALEGRE	ALTO DO PROTASIO MODULO I	FGTS	220
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO DUO FIGUEIRAS	FGTS	178
RS	PORTO ALEGRE	ALTO SAO FRANCISCO MODULO I	FGTS	160
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL ESPATODEAS MOD I	FGTS	36
RS	PORTO ALEGRE	RESERVA DO SUL I MOD I	FGTS	180
RS	PORTO ALEGRE	RESERVA DO SUL II MODULO I	FGTS	180
RS	PORTO ALEGRE	PORTO CANARIOS MODULO II	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	PORTO CANARIOS MODULO III	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL WINTER PARK - FASE 3 - ETAPA IV - QUADRA T	FGTS	26
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL WINTER PARK - FASE 3 - ETAPA V - QUADRA S	FGTS	23
RS	PORTO ALEGRE	QUINTA DO LAGO MAGGIORE MODULO I	FGTS	160
RS	PORTO ALEGRE	VIVAZ MALCON QUADRA E	FGTS	616
RS	PORTO ALEGRE	LOTEAMENTO RESIDENCIAL PARQUE DO SALSO II	SEM PJ	5
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL WINTER PARK QUADRA M	FGTS	60
RS	PORTO ALEGRE	LOTEAMENTO RESIDENCIAL MANOEL ELIAS F2	FGTS	18
RS	PORTO ALEGRE	RESERVA DO SUL I MOD II	FGTS	160
RS	PORTO ALEGRE	RESERVA DO SUL I MODULO III	FGTS	160
RS	PORTO ALEGRE	LOTEAMENTO RESIDENCIAL PARQUE DO SALSO II MODULO II	FGTS	22
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL WINTER PARK FASE III	FGTS	38
RS	PORTO ALEGRE	RESERVA DOS SONHOS MODULO 02	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	RESERVA DOS SONHOS MOD III	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	PORTO DAS AGUIAS MODULO II	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	VIVAZ SANTA FE MODULO II	FGTS	100
RS	PORTO ALEGRE	VIVAZ SANTA FE MODULO III	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	PORTO BOA VISTA III	FGTS	192
RS	PORTO ALEGRE	PORTO BOA VISTA MODULO IV	FGTS	192
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL ESPATODEAS MODULO II	FGTS	26
RS	PORTO ALEGRE	PORTO IBIZA	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL NEW LIFE	FGTS	42
RS	PORTO ALEGRE	ALTO PROTASIO MOD II	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	RESERVA DO SUL II MODULO II	FGTS	160

Empreendimentos em Porto Alegre até 31/12/2020, para as demais Faixas do PMCMV. Tabela elaborada por Silva, R.C.2024. Fonte: Caixa

Econômica Federal.

Tabela 7

RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL CAMPOS DO SUL MOD I (TORRES 23 A 28)	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	PORTO LACADOR	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	RES VIDA ALEGRE SARANDI MOD IV	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL VIDA ALEGRE SARANDI - MODULO V	FGTS	80
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL VIDA ALEGRE SARANDI - MODULO VI	FGTS	80
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL PORTO ORIENTE - MODULO 1	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL PORTO ORIENTE - MODULO 2	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL SITIO JUNDIAI	FGTS	248
RS	PORTO ALEGRE	ILHAS DE SANTORINI - MOD II	SEM PJ	12
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL ILHAS DE SANTORINI - MODULO III	SEM PJ	15
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL ILHAS DE SANTORINI MODULO IV	SEM PJ	13
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL ILHAS DE SANTORINI MODULO V	FGTS	28
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL ILHAS DE SANTORINI MODULO VI	FGTS	33
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL PORTO VERISSIMO - MODULO 1	FGTS	176
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL CAMPOS DO SUL - MOD III	FGTS	100
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL CAMPOS DO SUL - MOD 4 (TORRES 5 A 9)	FGTS	100
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL CAMPOS DO SUL - MOD 5 (TORRES 19 A 22)	FGTS	80
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL CAMPOS DO SUL - MOD 6 (TORRES 01 A 04)	FGTS	80
RS	PORTO ALEGRE	RES VIDA ALEGRE SARANDI - MODULO VII	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	RES PROV DO PORTO - MOD III (TORRES 23 A 26)	FGTS	80
RS	PORTO ALEGRE	PORTO LA PALMA	FGTS	191
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL VIDA ALEGRE SARANDI - MODULO VIII	FGTS	80
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL VIDA ALEGRE SARANDI - MODULO IX	FGTS	80
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL QUERENCIA FARROUPILHA - MODULO UNICO	FGTS	200
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL PROVINCIA DO PORTO - MODULO 4	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	PROVINCIA DO PORTO MOD V_RES	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	PORTO QUINTANA	FGTS	288
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL WINTER PARK FASE 2 - M I	FGTS	97
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL WINTER PARK FASE 2.QDS A.D.F - ETAPA 2	FGTS	135
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL WINTER PARK FASE 2 - QDS B.C - ETAPA 3	FGTS	131
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL WINTER PARK FASE 3 - ETAPA I	FGTS	116
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL MAIS ALTO P - M I	SEM PJ	64
RS	PORTO ALEGRE	PORTO SAO GABRIEL MODULO I	FGTS	191
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL PORTO VERISSIMO - MODULO II	FGTS	176
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLA COEVO	SEM PJ	4
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL QUERENCIA DO SUL - MODULO I	FGTS	100
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL QUERENCIA DO SUL - MODULO II	SEM PJ	80
RS	PORTO ALEGRE	CAMPO BELO MOD I	FGTS	80
RS	PORTO ALEGRE	CAMPO BELO - MODULO II	FGTS	80
RS	PORTO ALEGRE	CAMPO BELO - MODULO III	FGTS	80
RS	PORTO ALEGRE	CAMPO BELO - MODULO IV	FGTS	80
RS	PORTO ALEGRE	PORTO MINUANO	FGTS	160
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL MAIS ALTO PETROPOLIS MODULO II	FGTS	128
RS	PORTO ALEGRE	Residencial Mais Alto P M III	FGTS	64
RS	PORTO ALEGRE	COND RES PQ PORTO RIO GRANDE MOD I	FGTS	360
RS	PORTO ALEGRE	PORTO CAMBARA I	FGTS	160
RS	PORTO ALEGRE	RES JD DOS PAMPAS II	FGTS	100
RS	PORTO ALEGRE	RES JD DOS PAMPAS I MOD II	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	RES JD DOS PAMPAS I MOD III	FGTS	80
RS	PORTO ALEGRE	RES JD DOS PAMPAS I MOD IV	FGTS	80

Empreendimentos em Porto Alegre até 31/12/2020, para as demais Faixas do PMCMV. Tabela elaborada por Silva, R.C.2024. Fonte: Caixa Econômica Federal.

Tabela 8

RS	PORTO ALEGRE	RESERVA DO SUL II MODULO III	FGTS	160
RS	PORTO ALEGRE	PORTO DAS AGUIAS MODODULO IV	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL PORTO AURORA MODULO III	FGTS	80
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL POA I	FGTS	96
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL ESPATODEAS MODULO III	FGTS	41
RS	PORTO ALEGRE	COND RESIDENCIAL ESPATODEAS MODULO IV	FGTS	15
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL PINHEIROS	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL SORRENTO	FGTS	15
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL NEW LIFE MOD II	FGTS	46
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL POA II LOTE II	FGTS	108
RS	PORTO ALEGRE	AREA TAMAGOTCHI I	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	IPANEMA RESIDENCE MODULO I	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	AMERICA RESIDENCE	FGTS	140
RS	PORTO ALEGRE	ALTO SAO FRANCISCO	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL SORRENTO MODULO II	FGTS	56
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL AVALON	FGTS	340
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL FOUNTAIN VALLEY	FGTS	320
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL CONCORD	FGTS	340
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL BROOKLYN	FGTS	340
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL MY DREAM	FGTS	86
RS	PORTO ALEGRE	QUINTA DO LAGO CAREZZA MODULO II	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO JUCA BATISTA	FGTS	208
RS	PORTO ALEGRE	PORTO SAO MIGUEL MODULO I	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	QUINTA DO LAGO CAREZZA MODULO I	FGTS	140
RS	PORTO ALEGRE	CONDOMINIO RESIDENCIAL VILA PIENZA	FGTS	190
RS	PORTO ALEGRE	MORADA DO CAMPO I MODULO II	FGTS	160
RS	PORTO ALEGRE	RESIDENCIAL BEM VIVER GUARUJA MODULO I	FGTS	168
RS	PORTO ALEGRE	PORTO DAS AGUIAS MODIII	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	PORTO DAS MISSOES MODULO II	FGTS	120
RS	PORTO ALEGRE	TOTAL DE UNIDADES CONTRATADAS		29602

Empreendimentos em Porto Alegre até 31/12/2020, para as demais Faixas do PMCMV. Tabela elaborada por Silva, R.C.2024. Fonte: Caixa Econômica Federal.