

A PRODUÇÃO DO PMCMV NO BRASIL E OS IMPACTOS SOCIOESPACIAIS . O CASO DO AGLOMERADO METROPOLITANO SARANDI-MARINGÁ-PAIÇANDU NO PARANÁ

Beatriz Fleury e Silva
Universidade Estadual de Maringá
bfsilva@uem.br
Ricardo Dias Silva
Universidade Estadual de Maringá
rdsilva@uem.br

Introdução

De fins da década de 1980 até início de 2000, o Brasil viveu uma longa lacuna em relação à política habitacional voltada para população de baixa renda, o que contribuiu para o déficit habitacional de 5,4 milhões de domicílios, do qual 83,5% localizam-se nas áreas urbanas (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA, 2013),

A partir da década de 2000 inicia-se um novo cenário na provisão habitacional do país, tendo suas origens em fins da década de 1990, quando ocorrem transformações nas condições de financiamento habitacional com a aproximação entre capital imobiliário e financeiro e consequentes mudanças no setor imobiliário brasileiro. No ano de 2003 sob novo governo cria-se um Ministério com objetivo de integrar todas as políticas urbanas, acompanhado em 2004 de Nova Política Nacional de Habitação e um amplo arcabouço de gestão e controle desta política. Segue a este quadro um ambiente macroeconômico favorável e criação de medidas de proteção aos credores de riscos de inadimplência.

O panorama nacional ascendente se interrompe momentaneamente com a crise mundial em 2008 e recebe como ação de combate governamental políticas capazes de sustentar o recente crescimento econômico, desta forma apostando-se na construção civil ao mesmo tempo em que ativa-se o setor imobiliário. Assim, o governo federal (Casa Civil e Ministério da Fazenda), em conjunto com MCidades e setores da construção civil, lança em 2009 o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) voltado às famílias com ganhos até 10 s.m.

Desde então a produção do MCMV no país segue em ritmo acelerado e tem sido objeto de diversas pesquisas (Fix, 2011, Ferreira, 2011, Cardoso et al., 2013, entre outros), que indicam significativos impactos na configuração socioespacial de muitas cidades brasileiras, entre outros aspectos. A forma como o Programa foi orquestrado e os seus resultados verificados até o momento, nos leva a considerar fundamental o questionamento sobre quais forças hoje produzem o espaço urbano das nossas cidades, sob quais arranjos territoriais e resultando em quais impactos. Buscando contribuir com esta reflexão, este trabalho examina a produção habitacional do MCMV no aglomerado

metropolitano formado pelos municípios de Sarandi-Maringá-Paiçandu entre os anos 2010 a 2013. Procura-se reconhecer continuidades ou mudanças dos processos socioespaciais já verificados a partir da produção habitacional da década de 2000 neste território, sendo a segregação o mais presente deles. Para tanto foi realizado um exame da produção habitacional anterior (2000-2009) ao MCMV e posteriormente de 2010-2013, utilizando como base para leitura socioespacial destes dois períodos, a tipologia sócio-ocupacional construída para 2010, metodologia desenvolvida pelo Observatório das Metrópoles a partir de dados do Censo (IBGE, 2010).

1.0 O aglomerado metropolitano Sarandi-Maringá-Paiçandu: arranjos de um território de mercado

Os municípios de Sarandi-Maringá-Paiçandu, fazem parte da Região Metropolitana de Maringá – RMM localizada na porção norte do Estado do Paraná e institucionalizada conforme Lei Complementar (LC) n. 83/98. Esta região metropolitana é composta atualmente de 26 municípios de distintas configurações, os quais foram anexados pouco a pouco de forma indiscriminada dentro de uma estratégia eminentemente política. Formado por distintas realidades demográficas, socioespaciais e econômicas, estes três municípios são os únicos da RMM a apresentar forte integração verificada através do movimento pendular, das relações socioeconômicas e por compor uma única mancha urbana, derivado da conurbação ocorrida em meados da década de 1990. Estas características fazem com que estes municípios se enquadrem em Área de Concentração da População (ACPs)¹, unidades de pesquisa em uso pelo IBGE e que correspondem às principais aglomerações urbanas identificadas em território nacional, (MOURA & CINTRA, 2013).

Esta integração se traduz em dependência dos municípios de menor porte - Sarandi e Paiçandu - em relação a cidade polo de Maringá e grande reverberação dos rumos tomados na maior cidade, na produção do espaço nestes dois municípios, sobretudo no que diz respeito à moradia, marcada desta gênese deste território, por processos de segregação socioespacial, razão da escolha deste aglomerado como objeto deste estudo.

Uma importante particularidade que une estes três municípios e que ditou os contornos da produção de seus espaços é o fato de terem sido fruto de um mesmo projeto privado de colonização, iniciada na década de 1930. Maringá foi criada em 1947 para ser polo de extensa região, seguindo os planos da Companhia Melhoramentos Norte do Paraná – CMNP. A colonizadora, exercendo monopólio por muitos anos sobre as áreas adquiridas impulsionou pressões e especulação sobre os preços do solo, sobretudo em Maringá, dando condições para que seu território metropolitano fosse

¹ As Áreas de Concentração de População foram definidas pelo IBGE como unidades de pesquisa para o estudo de Regiões de Influência das Cidades de 2007 (IBGE, 2008). Correspondem a grandes manchas urbanas de ocupação contínua, caracterizadas pelo tamanho e densidade da população, pelo grau de urbanização e pela coesão interna da área, dada pelos deslocamentos da população para trabalho ou estudo.

pautado pela desigualdade. Desta forma, plantou desde a gênese uma urbanização moldada de acordo com necessidades de acumulação capitalista, em clara coalizão Estado e agentes privados, em especial, o mercado imobiliário.

A partir da década de 1960, Maringá atraiu grande número de moradores, sendo os de menor renda instalados em conjuntos habitacionais implantados nas bordas da cidade. Esse processo explícito de segregação socioespacial foi se acentuando a partir de 1975, com a vinda de grande contingente populacional para as áreas urbanas, motivada pela forte geada ocorrida na região e do êxodo rural presente em quase todo país. Para absorver esta população, diversos empreendedores, encontrando liberdade de ação sobre o solo nas cidades menores, executaram loteamentos sem a mínima infraestrutura urbana.

Após esta mesma década, sucessivas ampliações do perímetro urbano foram realizadas deixando grandes vazios urbanos para especulação, elevando a fragmentação urbana e valorizando de forma desigual o solo urbano. As sucessivas e expressivas expansões do perímetro, em flagrante articulação do poder público com o mercado, desestruturaram espacialmente a cidade e contribuiu para o processo de segregação, supervalorizando terrenos existentes nos vazios entre a área consolidada e a expandida, criando nova oportunidade de acumulação do capital. Soma-se a esta década, a ostensiva política de eliminação dos últimos focos de favelas que a cidade assistiu, o que fez com que as cidades vizinhas fossem o novo locus da extrema pobreza.

O município de Sarandi, assistiu seu maior crescimento demográfico em 1975, 28 anos após sua inauguração, motivado por forte geada que atingiu o Paraná e contribuiu com a transferência da população residente na área rural para a área urbana. A malha urbana se expandiu de forma desconexa, sendo retalhada por agentes imobiliários que viram em Sarandi um território à livre exploração, ao encontro do que explica Gottdiener (1997, p.32)² “se as necessidades do capital se manifestam no espaço, as mudanças se manifestam nas necessidades do capital”.

Paçandu, também colonizada pela CMNP, de igual forma assistiu a partir da década de 1970, o início de sua expansão urbana pautada na livre ocupação de seu solo por parte dos agentes imobiliários, que atraídos pela explosão demográfica da década, retalharam a cidade em loteamentos em sua maioria nulos de áreas para uso institucional e de lazer, já obrigatório pela lei 6766/79, mas que no município passou a ser exigida somente na década de 1980, com a publicação da lei nº 3.248/81. A partir da década de 1970 tanto em Paçandu como Sarandi, verifica-se predominantemente a atuação do incorporador imobiliário na produção do espaço urbano, definido por Ribeiro (1997)³ como aquele que exerce a escolha e aquisição do terreno; a análise de mercado; a concepção e o desenvolvimento do projeto, compreendendo aspectos técnicos, legais, fiscais, financeiros e

² GOTTIDIENER, M. A Produção Social do Espaço. 2ª ed. São Paulo: Edusp, 1997.

³ RIBEIRO, L. C. Q. Dos Cortiços aos Condomínios Fechados. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.

operacionais; e a mobilização do capital necessário à operação, compreendendo financiamento para a construção e para o consumidor final.

A diferenciação socioespacial também vem se construindo na escala intraurbana de Maringá, potencializada a partir da década de 1990. Nesta época as cidades testemunharam a volta dos projetos de intervenção urbana, muitos deles tendo como vencedor os proprietários de terras e empreendedores imobiliários em detrimento ao pouco atendimento as demandas reais do lugar⁴. Este discurso também adotado em Maringá, se transforma na nova estratégia imobiliária da cidade nos anos 90 em busca da valorização e especulação imobiliária. Nasce então o projeto Novo Centro, que consistiu na criação de novas áreas de alto valor no lugar da antiga linha férrea rebaixada em sua porção central. Para lá se dirigiu a maior parte do capital imobiliário local. Na década de 2000 foi a vez do bairro ao lado do novo e maior shopping center da cidade, logo após volta-se ao centro com diversas especulações a cerca da ocupação da antiga rodoviária da cidade. Atualmente, todas as forças políticas e imobiliárias estão dirigidas ao Novo Centro Cívico associado a um projeto privado de grandes proporções.

Desta forma, a produção do espaço urbano de Maringá, fortemente influenciador da ocupação das suas cidades conurbadas, sempre esteve acompanhada do olhar especulativo do mercado imobiliário, que vê, em seu poder público, permissividade para seus ideais, dentro da dinâmica de uma típica máquina de crescimento à brasileira.

2.0 A recente política habitacional do Brasil : do avanço ao retrocesso em 5 anos

No ano de 2005, durante primeiro governo Lula (2003-2006), foram constituídas as bases do desenho institucional da nova Política Nacional de Habitação - PNH, foi aprovada a lei nº 11.124/2005 que criou o Sistema Nacional de Habitação - SNH, o Conselho e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNIHS, este começando operar em 2006. O quadro que se colocou foi da retomada do papel do Estado na definição de uma política capaz de enfrentar as dinâmicas do chamado “capital imobiliário”, por meio de políticas e instrumentos que pudessem recuperar e redistribuir as mais-valias urbanas.

A partir de 2005, foram iniciadas mudanças de estratégia de cunho desenvolvimentista. Segundo Cardoso e Aragão (2011), o período de crescimento econômico iniciado neste momento possibilitou ampliação do acesso aos recursos do FGTS para moradia e saneamento, aumentando o crédito habitacional. O reflexo no setor imobiliário foi de maior segurança, incentivando inclusive, empresas a captar recursos na Bolsa de Valores. Em 2009 já se somavam 22 empresas com ações em oferta. Na segunda gestão de Lula (2007-2010), somou-se aos programas já existentes o Programa de Aceleração do Crescimento – PAC, implantado com objetivo de acelerar as obras necessárias para

⁴ Exposições mundiais como Expo 1992 em Barcelona, Expo 92 em Lisboa e vários projetos urbanos de áreas degradadas em cidades como Londres e Paris, são alguns exemplos.

sustentar o crescimento econômico brasileiro: obras de infraestrutura, saneamento e transporte, mas também habitação.

Em 2008, porém, ocorreu a crise mundial forçando o governo a criar mecanismos para seu enfrentamento, gerando emprego e aquecendo o mercado interno adotando rapidamente medidas de expansão do crédito pelos bancos públicos, para compensar a retração do setor privado. Fazendo parte da estratégia de enfrentamento da crise, em março de 2009 foi lançado o Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, divulgado como capaz de combater o déficit habitacional hoje de 5,8 milhões. Proclamado como uma política social de grande alcance - solução ao déficit habitacional do país ⁵ e ao mesmo tempo de geração de emprego e combate à crise econômica internacional de 2008, o MCMV foi desenhado, principalmente, para promoção do setor imobiliário voltado ao segmento da baixa renda e segmento econômico, reaquecendo as atividades da construção civil, sobretudo, as empresas de capital aberto.

Do ponto de vista da estrutura do PNH, o PMCMV se choca com as premissas de participação, democracia e descentralização, e por consequência com sua articulação com os Planos Estaduais e Municipais de Habitação. Outro aspecto divergente é a independência do MCMV de decisão via Conselho Gestor, ou seja, ausência de um controle social sobre a aplicação do recurso, uma vez que o monitoramento do mesmo está a cargo do Comitê de Acompanhamento integrado por representante da Casa Civil, Ministérios das Cidades, Planejamento, Orçamento e Gestão e Fazenda.

Com 3 faixas de atendimento: faixa 1 - renda de 0 a 3 s.m. e subsídio integral, faixa 2 – renda de 3 a 6 s.m. e subsídio parcial e faixa 3 – renda de 6 a 10 s.m. (até 5 mil), fica clara a prioridade dada as empresas construtoras, pois apenas 3% destinado a entidades sem fins lucrativos, sendo o restante do subsídio direcionado à oferta e produção direta por construtoras privadas. O MCMV ao ampliar a demanda, trazendo para o mercado a faixa de renda mais baixa e engrossando a parcela da classe média já descoberta pelo mercado anos atrás, surge como alinhavo de um processo de financeirização da habitação e injeção poderosa de créditos imobiliários no mercado, dando outro patamar para o que já vinha ocorrendo.

Mediante objetivo inicial de entregar 1 milhão de casas, o programa contratou de 2009 a 2013 segundo MCidades⁶, 3 milhões de moradias e entregou 1,4 milhão, atendendo cerca de 5,6 milhões de pessoas em todo o país. Entretanto, conforme dados do MCidades, a faixa salarial de 0 a 3 s.m., predominante na composição do déficit habitacional do país, somente foi priorizada a partir de 2011, atingindo 56% das moradias entregues⁷ em 2013, meta que deveria estar presente desde o início do Programa, diante da composição do déficit habitacional.

As principais barreiras para expansão do atendimento a faixa de menor renda alegadas

⁵ Fundação João Pinheiro. Nota técnica 1 Déficit Habitacional no Brasil 2011-2012. Resultados Preliminares. Belo Horizonte, junho de 2014. Dados do PNAD 2014 a partir de nova projeção populacional, calculada com base nas informações do censo demográfico 2010, conforme nota técnica do IBGE.

⁶ Disponível em <http://www.pac.gov.br/noticia/22141600>, acesso em 8/11/2014

⁷ Disponível em www.sae.gov.br, acesso em 8/11/2014.

pelas construtoras, foi o alto valor do solo e a disponibilidade de terrenos públicos. Deste modo, diante da dificuldade de continuar expandindo o MCMV pelo país (sobretudo para faixa 1) e sob pressão do setor da construção civil que argumentavam que os limites de preços estabelecidos pelo governo eram inferiores aos custos de produção, desde 2010 o programa tem sofrido ajustes de várias naturezas.

Em 2011 foi lançado o MCMV 2 (lei 12.424/11), ampliando as condições de acesso a moradia. Pensado para um alcance de 4 anos, várias mudanças foram implementadas ampliando acesso ao financiamento: aumento de subsídio para até 95% para faixa 1, prestações menores, aumento do salário familiar considerado para as faixas de renda (faixa 1 - R\$ 1.395,00, faixa 2 – R\$ 2.790,00 e faixa 3 – R\$4.650,00) e taxa de juros reduzida para a faixa 3.

Um ano após, o CCGFGTS através da Resolução nº 702/2012, também ampliou o teto do valor das unidades habitacionais para faixa de renda de 3 a 10 s.m. Da mesma forma, no mesmo ano através da Portaria 435, foi ampliado o valor máximo de aquisição de unidades para faixa de renda de 0 a 3 s.m. contratadas pelo FAR. Ambos valores alterados variam de acordo com a localidade.

Outra questão tão importante quanto o restrito atendimento à faixa de renda que compõe o maior déficit, foi o Programa em sua primeira versão (2009-2011) apresentar preocupação restrita aos aspectos econômicos e quantitativos da oferta das unidades habitacionais, ignorando as demais dimensões do direito à moradia adequada, dando origem a bairros isolados da área urbana e com atraso ou nula oferta de equipamentos como ocorreu com diversos conjuntos habitacionais como o Viver Bem em Manaus I (fig.1) e Vista Bela em Londrina (fig.2).



a b
FIGURA 1: Conjunto Habitacional MCMV Viver Melhor em Manaus com 5 mil unidades. Fonte: a) Disponível em <http://amazonasatual.com.br/estado-usa-200t-de-asfalto-em-heliponto-para-dilma-nao-enfrentar-transito>, acessado em 5/11/2014 e b) imagem do google Earth



a b
FIGURA 2 – Conjunto Habitacional Vista Bela em Londrina com 2.712 unidades e quase 10 mil habitantes. Fonte: a) Disponível em <http://www.gazetadopovo.com.br/economia/conteudo.phtml?id=1136359> acessado em 5/11/2014 e b) imagem do google earth

Outro aspecto é o destacado por Cardoso e Aragão (2013) quando tratam do desalinhamento do PMCMV com os mecanismos de política fundiária, capazes de impedir que recursos disponibilizados ao financiamento habitacional gerassem demanda sobre a terra e aumentassem por consequência o preço dos imóveis.

Preocupações como inserção urbana e acesso a bens e serviços, dimensões que estavam sendo amadurecidas com a aprovação do Estatuto da Cidade (10.257/2001), através de estratégias inovadoras de regulação territorial e ampliação do acesso à terra urbanizada e também através do PNH, só foram incorporadas legalmente ao PMCMV a partir de 2011 após aprovação do MCMV 2, Resolução 325/2011 do CCFGTS e Portaria 168/2013.

Um dos aspectos mais relevantes, mas não restrito ao PMCMV e sim a toda a conjuntura de super produção imobiliária nacional, é o aumento dos preços dos imóveis. Maricato (2011) explica que com exceção da oferta de emprego na indústria da construção, nas grandes cidades para a maioria sobrou o pior dos mundos. Segundo a pesquisadora, em São Paulo, o preço dos imóveis aumentou 153% entre 2009 e 2012. No Rio de Janeiro, o aumento foi de 184%. A terra urbana permaneceu refém dos interesses do capital imobiliário, diante de urbanistas perplexos. A disputa por terras entre o capital imobiliário e a força de trabalho na semiperiferia levou a fronteira da expansão urbana para ainda mais longe: os pobres foram para a periferia da periferia.

Desta forma, mesmo que os recentes empreendimentos MCMV estejam respondendo ao propósito de atendimento a demanda de menor renda (em patamares nunca vistos no país) e atendimento as novas obrigatoriedades como equipamentos e infraestrutura nos conjuntos, vários

conjuntos ainda são instalados na periferia das cidades, prejudicando não só o acesso a cidade como todo, mas também oportunidades de emprego, como o caso do Conjunto Viva Itaituba no Pará entregue em dezembro de 2012.



FIGURA 3 –Conjunto Habitacional MCMV Viva Itaituba no município de Itaituba –PA. Fonte: Disponível <http://amaralitb.blogspot.com.br/2013/06/minha-casa-minha-vida.html> acessado em 11/11/2014

3. 0 A provisão de moradia no aglomerado metropolitano de Sarandi-Maringá-Paiçandu de 2001 a 2009 e os impactos na organização socioespacial

Conforme territorialidade adotada pela metodologia do INCT/Observatório das Metrópoles⁸, a região metropolitana de Maringá, atualmente composta de 26 municípios está desagregada em 52 Áreas de Ponderação (APONDS). No aglomerado de estudo, o município de Paiçandu está dividido em 2 APONDS, Sarandi em 5 APONDS e Maringá em 20 APONDS.

A tipologia sócio-ocupacional do aglomerado a partir do Censo 2010 (fig. 4) apresenta unicamente Maringá com o tipo Superior médio e Médio onde predominam as categorias sócio-ocupacionais dos dirigentes, profissionais de nível superior, das ocupações médias e do terciário especializado, reunindo, respectivamente, 15,7% e 24% do total do mercado de trabalho da região metropolitana. Os profissionais destas categorias aderem-se às porções de alto valor do solo, aos lugares de lançamentos de empreendimentos residenciais verticais e aos novos bairros para classe

⁸ O Observatório das Metrópoles trabalha desde a década de 1980 com a Metodologia das CAT's-Categorias Sócio-ocupacionais, para tipificar o espaço metropolitano sob o ponto de vista da segmentação social e espacial. Identificam-se os principais traços que marcam a configuração social e espacial que está emergindo nas áreas metropolitanas brasileiras. O ponto de partida é uma análise da estratificação social da população da metrópole, baseada em uma classificação de categorias sócio-ocupacionais (CATs). Na construção das categorias socioocupacionais (CATs) são utilizados os dados de ocupação do Censo. Estabelecido esse passo, empreende-se um trabalho estatístico de correlação entre essas categorias e as áreas de ponderação (APONDS) - menor unidade espacial que o IBGE disponibilizou para os resultados da amostra dos Censos Demográficos - de modo a organizar agrupamentos consistentes de áreas. A abordagem considera a região nas suas formações oficiais.

média e alta. Todavia nesta década, houve valorização de outras áreas a partir do centro, fazendo com que o Superior Médio (9 APONDS) ocupe mais espaço. Neste tipo socioespacial em 2006 instalou-se um conjunto popular financiado pelo PAR em sistema condominial vertical e horizontal. A proximidade de um dos “braços” do tipo socioespacial Superior médio com o município de Sarandi a sudeste, na ausência de instrumentos de equilíbrio da valorização do solo, refletiu em valores de solo mais altos nesta porção limítrofe de ambos municípios, o que pode levar a médio prazo, à reorganização do padrão socioespacial deste entorno, restringindo a continuidade de futuras moradias populares e forçando-as para localidades ainda mais periféricas.

No tipo socioespacial Médio (5 APONDS) há presença de várias unidades habitacionais do PAC distribuídas em 18 bairros, ocupados por baixa e média rendas, sendo uma delas o PAC Santa Felicidade, além de cinco pequenos conjuntos distribuídos em porções periféricas, apontando a certa diminuição da segregação socioespacial em face da não formação de grandes núcleos populares.

Com a ampliação dos tipos Superior Médio e Médio em Maringá, o tipo Popular Operário com predomínio de ocupações do terciário, diminuiu sua concentração na região nordeste da cidade-polo, espalhando-se para outras áreas, ocupadas por novos loteamentos de chácaras que encontraram nesta região, terrenos mais acessíveis. Este tipo também aparece em 2010, no município de Sarandi, ocupando metade dos conjuntos habitacionais; e em toda área urbana de Paiçandu, que deixa de apresentar o tipo Operário Popular, dando lugar a este.

O tipo Operário Popular, predomínio de atividades do secundário industrial, ocorre somente em Sarandi, mas em número menor de APONDS que em 2000 (3 APONDS), concentrando-se em pequena área ao norte, sobretudo a partir da instalação do loteamento Alvamar II e em toda porção sul, único concentrador dentro o aglomerado, de serviços e mão de obra não qualificada de baixos salários.

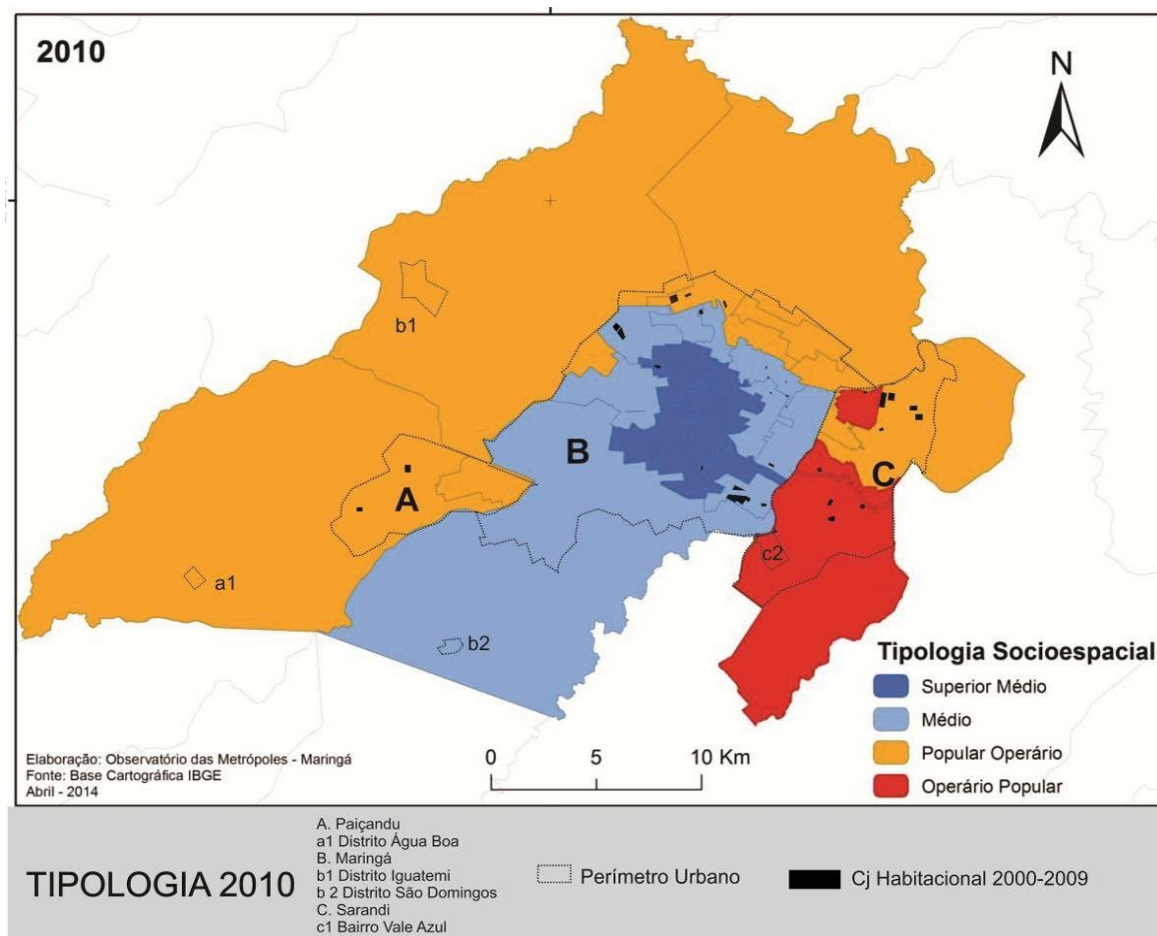


FIGURA 4 – Distribuição dos conjuntos habitacionais da década de 2000 no mapa de tipologia socioespacial do aglomerado metropolitano Sarandi-Maringá-Paiçandu para 2010. Fonte: IBGE 2010, elaborado por Observatório das Metrópoles - RMM, 2013 e modificado por SILVA e FLEURY E SILVA, 2013.

A partir da análise da tipologia a produção habitacional da última década trouxe algumas continuidades e mudanças quanto ao padrão socioespacial historicamente verificado no aglomerado. Continuidades, porque na escala metropolitana, manteve-se o modelo histórico de segregação socioespacial, concentrando famílias de baixa renda em ocupações com os mais baixos salários nos municípios vizinhos, sobretudo na periferia de Sarandi e Paiçandu. As mudanças deveram-se ao surgimento de novas tipologias de moradia, como em Maringá, através da verticalização promovida pela denominada habitação econômica (produção voltada, sobretudo, a classe média), da forma condominial através do PAR e da sensível redução da segregação socioespacial intraurbana com empreendimentos habitacionais do PAC inseridos em áreas consolidadas, apesar da produção de três conjuntos nos extremos da cidade.

4.0 Os anos 2010 a 2013: produção do PMCMV no aglomerado Sarandi-Maringá-Paiçandu

Em Maringá a produção do PMCMV vem seguindo em ritmo acelerado, acompanhando o grande volume de crédito disponibilizado na região. Em 2011, segundo a Superintendência Regional da Caixa Econômica - região Noroeste, foram disponibilizados R\$ 1.048 bilhões para o crédito imobiliário em Maringá e nos 120 municípios da região noroeste do Estado, sendo 25,2% a mais que 2010. Em 2012, de acordo com a Superintendência da Caixa, a média diária de contratações de crédito para compra de imóveis foi de R\$ 5,1 milhões.

Segundo dados da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo – SEPLAN em 2012 a área liberada para construção em Maringá foi 30% maior que em 2010; e o número de edifícios aprovados para construção cresceu seis vezes em 12 anos, mas foi nos últimos três anos que a verticalização começou a crescer a passos largos. Em 2011, a prefeitura aprovou o dobro de edifícios de 2010, de 36 para 70, o PMCMV contribuiu com oito deles. Maior disponibilidade de crédito imobiliário, demanda por imóvel e alto custo dos terrenos explicam esse fenômeno. Em apenas um ano, de maio de 2012 ao mesmo mês de 2013, os lotes tiveram valorização de 18,56%.

Em 2013, de acordo com dados da Caixa Econômica Federal – Superintendência Noroeste e do Banco do Brasil, foram contratados, até o mês de novembro, 2.842 unidades no município, modalidade FAR e FGTS. Em relação à segmentação do PMCMV, do total de 2.842 unidades, 55% foi para faixa 2 (R\$1.600,00 a R\$3.100,00); seguido de 30% para faixa 1 (renda familiar até R\$1.600,00) e de 15% para faixa 3 (R\$3.100,00 a R\$5.000,00). Esta distribuição não acompanha a prioridade do déficit habitacional de 5.113 unidades para faixa 1, segundo apontado pelo PLHIS de 2010.

Todos os empreendimentos públicos das faixas 1 e 2 se localizam em áreas periféricas de Maringá, três deles em áreas da expansão do perímetro realizada para suas acomodações, ampliando as distâncias sem que todos recebam soluções de transporte, entretanto é preciso dizer que quase a totalidade têm sido assistida por infraestrutura e equipamentos públicos, o que não ocorria em décadas passadas.

A instalação de conjuntos habitacionais para faixa 1 (até 3 s.m e configurando classe baixa a média classe média) e faixa 2 (de 3 a 6s.m. e configurando média classe média)⁹ nas bordas do município, mais uma vez condicionados ao alto valor de solo nas áreas mais centrais, aponta para dois aspectos: por um lado a manutenção da pobreza em condições periféricas, e por outro lado sensível redução da segregação socioespacial ao verificar nestas áreas, a vinda de conjuntos habitacionais ocupados por classe média. Já a produção empresarial de unidades habitacionais

⁹ Segundo sítio eletrônico da Secretaria de Assuntos Estratégicos da Presidência da República – SAE - www.sae.gov.br acessado em 10/10/13, enquadra-se no perfil de classe baixa a média classe média a renda familiar per capita de até R\$ 641,00; e no de média a alta classe média a renda familiar per capita de R\$441,00 a R\$ 1.1019.

MCMV faixa 3 (acima de 6 s.m.), tem instalado edifícios e condomínios no limite entre o centro e as bordas da cidade, espaço que vem se consolidando por bairros de classe média.

Em Sarandi a produção do MCMV foi substancial, totalizando 906 unidades já construídas para a faixa de renda de 0 a 3 s.m. , sendo uma delas em área de ZEIS, apesar dos novos Planos Diretores e de Habitação aprovados em fins da década de 2000. Para faixa de renda de 3 a 6 s.m. estão sendo concluídas 208 unidades nas porções sul e oeste, distribuídas em 2 empreendimentos, um vertical e outro misto em sistema condominial. Como nas décadas anteriores, mantém-se a periferização da pobreza bem como a forte presença de agentes imobiliários da cidade polo, todavia amplia-se a verticalização e a urbanização das moradias (esta última exigência do PMCMV), contribuindo para densificação da cidade e melhor qualidade e vida (fig 5).

O município de Paigandu, segundo a Secretaria de Planejamento do Município, inaugurará em 2015 seu primeiro conjunto habitacional pelo PMCMV . Sob a forma condomínio vertical e enquadrado na faixa 2 e 3 do MCMV, o empreendimento será realizado com recursos do FGTS e financiado pelo Banco do Brasil. Entretanto o conjunto será instalado em área que tinha sido determinada como prioritária para ZEIS de acordo com PLHIS elaborado no ano de 2008, que embora ainda não aprovado em lei, havia acenado como local ideal para receber moradias de interesse social, o que não segue o total padrão do empreendimento. No final de 2011, entretanto, a área foi liberada para o empreendimento e transformada em zona residencial, demonstrando mais uma vez, soberania do mercado imobiliário sobre o processo participativo recém ocorrido (fig 5).

Ao menos para Maringá e Sarandi, apesar da produção do PMCMV ter superado antigos programas federais e ter diminuído de fato o déficit habitacional no país e de igual forma nestes municípios, a localização dos conjuntos habitacionais realizados de 2010 até 2013 ainda é periférica, como verificado em décadas passadas e com ela restrita mobilidade urbana. Todavia houve melhoria das condições urbanísticas destes conjuntos e no caso de Maringá, redução dos processos de segregação socioespacial historicamente instalados no nível intraurbano, pois está havendo proximidade de diferentes classes sociais, como observado com os conjuntos do PAC instalados na década de 2000 em Maringá .

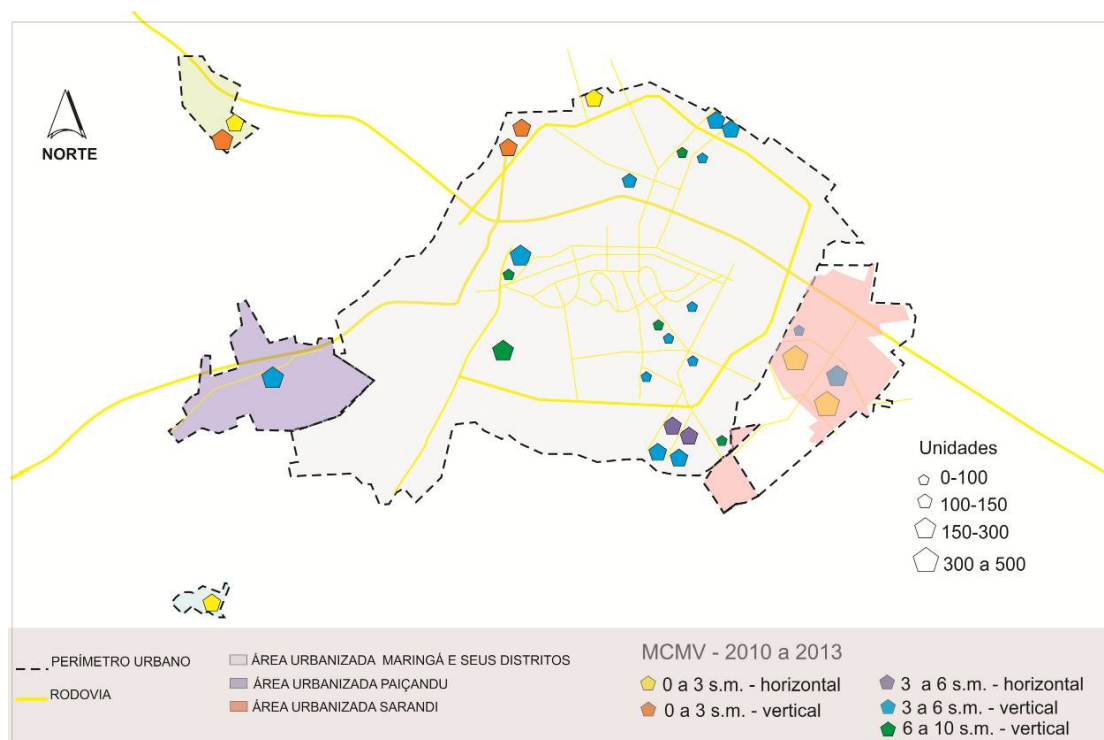


FIGURA 5 - Distribuição dos conjuntos habitacionais PMCMV 2010 a 2013 por renda, tipologia e número de unidades, no aglomerado metropolitano Sarandi-Maringá-Paiçandu, 2013. Fonte: Prefeituras Municipais de Maringá, Sarandi e Paiçandu, 2013, elaborado por SILVA e FLEURY E SILVA, 2013.

4.1 A Produção habitacional do PMCMV entre 2010 e 2013 e a estrutura socioespacial do Aglomerado Sarandi-Maringá-Paiçandu : tendências

Tomando a tipologia socioespacial do aglomerado Sarandi-Maringá-Paiçandu a partir do Censo 2010 (fig. 6) como expressão dos distintos valores de solo, é possível avaliar estratégias de sobrevalorização do mercado imobiliário, por meio da localização da produção habitacional do PMCMV. Em Maringá, as unidades habitacionais de classe baixa e baixa classe média (faixa 1 do Programa) localizam-se nas APONDS do tipo Popular Operário, o que demonstra manutenção de ocupações pouco especializadas nas regiões periféricas. Já os conjuntos destinados às faixas 2 e 3 (média classe média) localizam-se em todos os tipos presentes: Popular Operário, Médio e Superior Médio e embora predominantes nos dois últimos tipos, a instalação de alguns no extremo norte da sede do município, acompanhadas de melhores condições de urbanização, indica possível redução de ocupações de baixa renda no atual tipo Popular Operário com passagem para o tipo Médio.

Em Paiçandu, a vinda do primeiro conjunto do MCMV voltado à média classe média, poderá promover alteração em sua tipologia atualmente homogênea, formada apenas pelo tipo Popular Operário, apresentando na próxima década uma APOND do tipo Médio, ditando a região central das melhores condições urbanas e consequente valorização, traçando o mesmo caminho de diversas cidades brasileiras.

Em Sarandi, a participação da moradia popular já apresenta tendências a algumas modificações. A vinda recente de moradias destinadas à faixa 2 do Programa (renda média), podem fazer surgir o tipo Médio no território, o que acena para maior diversificação social, todavia a médio prazo pode causar supervalorização do solo, o que já pode ser percebido com a crescente instalação de empreendimentos empresariais residenciais que vem ocorrendo desde 2009, destinados a média e alta classe localizados na porção sul do município ocupada pelo tipo Operário Popular, ou seja, de baixos salários e menores rendas, o que demonstra estratégia locacional.

Assim, o PMCMV tanto para Sarandi como Maringá, tem promovido a permanência da localização de moradias de baixa renda nas porções periféricas, porém acompanhadas em alguns casos, por conjuntos voltados a classes superiores, que não encontram mais lugar nas áreas mais centrais. Este quadro de maior diversificação social será positivo se a valorização e expansão do capital imobiliário para estas áreas, a qual vem recebendo melhores condições de urbanização, não vir acompanhado de especulação imobiliária e isso só ocorrerá se aplicados instrumentos urbanísticos que equilibrem a valorização do solo das mesmas. Caso contrário, assistiremos expulsão das camadas de mais baixa renda para áreas mais distantes acentuando, portanto, a fragmentação socioespacial intraurbana.

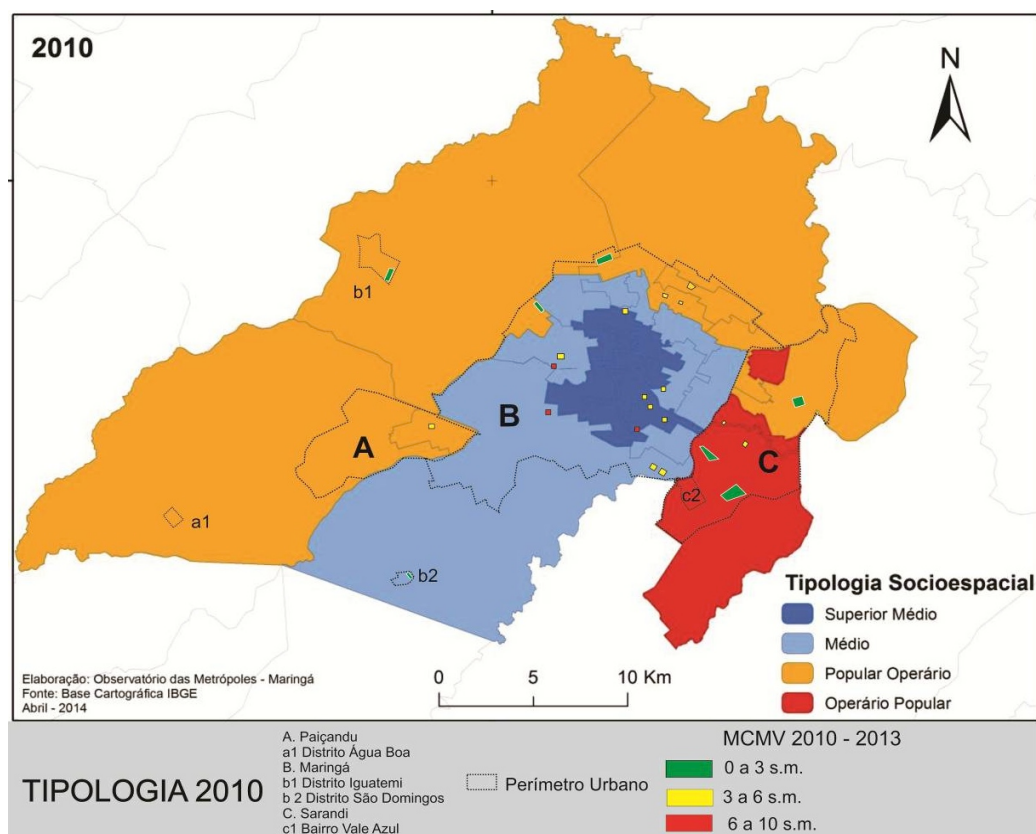


FIGURA 6 – Distribuição dos conjuntos habitacionais do PMCMV no mapa de tipologia socioespacial do aglomerado metropolitano Sarandi-Maringá-Paiçandu, 2010. Fonte: Observatório das Metrópoles-núcleo RMM. Adaptado por SILVA e FLEURY E SILVA, 2013.

Considerações Finais

A produção habitacional do PMCMV nos anos de 2010 a 2013 veem reforçando o pacto urbano da utilização da cidade como base da expansão capitalista, pois ainda prevalece um forte “Estado poroso” a diferentes interesses de mercado, deixando claro que quem produz a cidade ainda é o grande capital. Este quadro deixa explícito a não efetivação dos princípios e diretrizes traçados com a nova política habitacional, alocando recursos em outros marcos legais e não em conformidade com planejamento territorial. Mesmo que para dois dos três municípios analisados, esteja havendo redução do déficit habitacional e redução mesmo que sensível, dos processos históricos de segregação socioespacial na escala intraurbana observados em Maringá e Sarandi, com baixas e médias rendas aproximadas e moradias instaladas em áreas urbanizadas, com maior acesso a equipamentos e serviços; ainda prevalece a produção habitacional em áreas eleitas pelo capital em clara estratégia de mercado, mercado este que se não regulado, avançará cada vez mais em direção à periferia em busca de terrenos acessíveis na cidade polo, podendo alavancar grande subida de preços e impossibilidade da permanência das classes de renda baixa que hoje residem estas áreas.

Na escala metropolitana, a avaliação desta produção para o período 2010 a 2013, mostra que a segregação socioespacial ainda está fortemente presente, com os maiores empreendimentos MCMV voltados a baixa renda concentrando nos distritos de Maringá ou na periferia da sede e no município de Sarandi. Um cenário que pode se acentuar em função da chegada em Sarandi desde 2009, de grandes empreendimentos imobiliários voltados para média e alta renda, indicando possibilidade de expulsão paulatina dos residentes mais pobres, para localidades mais distantes da região metropolitana de Maringá. Para Paiçandu o quadro ainda não está claro, pois desde 2000 até início de 2014, momento em que escrevemos este texto, apenas 1 empreendimento MCMV voltado a classe média foi aprovado no município, entretanto, em função deste se localizar em antiga área de ZEIS definida no PLHIS do município em 2008, acena ao menos, para o descontrole na ocupação do espaço urbano. Em todos os casos, se faz necessária aplicação de instrumentos reguladores e monitoradores da valorização imobiliária,

Referencias Bibliográficas

Brasil. Lei nº 11.977/09. Dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida, Brasília, DF, 2009. Avaliado: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm. [Acesso 8 de março de 2012].

Brasil. Lei nº 11.124/05. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional da Habitação, 2005.

Cardoso, A. L. (org) 2013. O Programa Minha Casa Minha e seus Efeitos Territoriais. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

Cardoso, A. L.; Aragão, T. A Reestruturação do Setor Imobiliário e o Programa Minha Casa Minha Vida. In: Mendonça, J.G. e Costa H.S.M. (org). Estado e Capital Imobiliário - Convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte, C Arte, 2011.

Estatuto da Cidade. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001. 273 p. Série fonte.

Gottdiener, M. 1997. A Produção Social do Espaço, São Paulo, Edusp.

Instituto de Pesquisas Econômicas Aplicadas – IPEA 2013. Estimativas do déficit habitacional brasileiro (2007-2011) por municípios (2010). Brasília: IPEA.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Demográfico. Brasília: IBGE. Avaliado: <http://www.ibge.br> . [Acesso 12 ago. 2012].

Mammarella, Rosetta 2013. O Estado do Paraná no Censo 2010. Avaliado: web.observatoriodasmetropoles.net. [Acesso 29 nov. 2013].

Maricato, E. 2011. O Impasse da Política urbana no Brasil, Petrópolis, Vozes.

Moura, R; Cintra, A. 2013. Dinâmicas Territoriais da População: Primeiros Resultados do Censo 2010. Nota Técnica IPARDES, n° 24.

Prefeitura Municipal de Maringá. PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social, Maringá. Caderno 2. Prefeitura Municipal de Maringá. 163 p, 2010.

_____. Plano Diretor Participativo de Maringá. Lei 632/2006. Maringá. Prefeitura Municipal de Maringá, 2006

Prefeitura Municipal de Sarandi. Plano Diretor Participativo de Sarandi. Caderno 2. Sarandi. Prefeitura Municipal de Sarandi, 2009.

_____. PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social de Sarandi. Sarandi. Prefeitura Municipal de Sarandi, 2008.

Prefeitura Municipal de Paçandu. (2008). PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social de Paçandu. Paçandu, Prefeitura Municipal de Paçandu, 2008.

_____. Plano Diretor Participativo de Paçandu. Paçandu, Prefeitura Municipal de Paçandu, 2007.

Silva, R. D.; Silva. B. A produção de moradia entre 2000 e 2013 e o impacto na organização socioespacial do aglomerado metropolitano Sarandi-Maringá-Paçandu. In: Transformações da Ordem Urbana na Metrópole Liberal-Periférica. Região Metropolitana de Maringá. Rio de Janeiro, 2014. p.218-253. No prelo.