



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MARINGÁ - UEM
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS, LETRAS E ARTES
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA



A PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL EM MARINGÁ

FELIPE RAMOS

MARINGÁ – PR

2015



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MARINGÁ - UEM
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS, LETRAS E ARTES
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA



FELIPE RAMOS

A PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL EM MARINGÁ

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual de Maringá (PGE-UEM), linha de pesquisa: Produção do Espaço e Dinâmicas Territoriais.

Orientador: Dr. César Miranda Mendes

MARINGÁ – PR

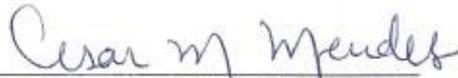
2015

A PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL EM MARINGÁ

Dissertação de Mestrado apresentada a Universidade Estadual de Maringá, como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre em Geografia, área de concentração: Análise Regional e Ambiental, linha de pesquisa: Produção do Espaço e Dinâmicas Territoriais

Aprovada em 15 de junho de 2015.

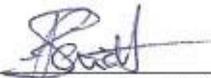
BANCA EXAMINADORA



Prof. Dr. Cesar Miranda Mendes
Orientador - UEM
Universidade Estadual de Maringá



Prof.^a. Dr.^a. Angela Maria Endlich
Membro convidado
Universidade Estadual de Maringá



Prof. Dr. Lisandro Pezzi Schmidt
Membro convidado
UNICENTRO

Dados Internacionais de Catalogação- na-Publicação (CIP)
(Biblioteca Central - UEM, Maringá- PR., Brasil)

Ramos, Felipe
R175p A produção de habitações de interesse social em
Maringá / Felipe Ramos. -- Maringá, 2015.
159 f. : il. col., figs., tabs., mapas

Orientador: Prof. Dr. César Miranda Mendes.
Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual de
Maringá, Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes,
Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2015.

1. Habitações - Maringá (PR). 2. Habitações -
Interesse social - Maringá (PR). 3. Habitações de
mercado - Maringá (PR). 4. Produção do espaço
urbano. I. Mendes, César Miranda, orient. II.
Universidade Estadual de Maringá. Centro de Ciências
Humanas, Letras e Artes. Programa de Pós-Graduação
em Geografia. III. Título.

CDD 21.ed. 910.13308162

ECSL

AGRADECIMENTOS

Ao professor César Miranda Mendes, pela oportunidade de me orientar nesta pesquisa e oferecer um melhor direcionamento ao desenvolvimento do trabalho;

A minha família por ter acreditado em mim sempre: Renaldo, Cecília, Lucas e Matheus, Guilherme, Vó Tercília (*in memoriam*) e Nega.

A todos os professores da Geografia (graduação e pós-graduação) a qual tenho um carinho, admiração e respeito, em especial: Maria Eugênia Ferreira, Graça Lima, Sueli Castro e Claudivan Sanches Lopes, Ângela Endlich, aos pesquisadores e professores e amigos do Nupélia- UEM: Carol, Sidnei e Valdemir (Ni), ao amigo e professor da Agronomia, José Marcos de Bastos Andrade (Zezé), ao professor Giuliano Pimentel (Educação Física), ao professor Fábio Franzoi (Arquitetura). Não poderia deixar de mencionar o máximo respeito, portanto meus sinceros agradecimentos para todos os funcionários da Universidade Estadual de Maringá (UEM).

Agradeço aos amigos e colegas mestrando e doutorando do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual de Maringá (PGE-UEM) faço menção: Felipe Macedo, Manoel David, Felipe Bonifácio, Bárbara Moraes e Ricardo Töws, os camaradas Gilmar, Cláudia, Marcel, Denis Ceará e Camila. Agradeço os companheiros de graduação e de moradia que foram tantos, não poderia esquecer algumas figuras como: Felipe Sell, Caio, Júnior, Damom e Antônio Carvalho, Vinicius, Guilherme Lóssio, Guilherme Vieira e Aninha (Vila do Chaves e Hospitalzinho), agradeço os companheiros da segunda moradia com Sakuma, Paulo Edson, Alexandre, Sheba, Lucas, Diego, Lafayette, Alce, Vitor e Ana (Bloco de Números); agradeço a Larissa Medeiros, Seu Ison, Paulo Magro, Afonsos, Milton Santos (Porteiro), Angelo Pascuti e Wesley e Rafael (Santo André). Aos amigos do skate que fiz em Maringá (Henrique, Juninho, Rafael Gomes, Wiliam Nascimento, Kaique, Caio, Bruno, Nogami e Teixeira), agradeço aos amigos da PUC (Richael, João, Jéssica, Diego, Fernando, Gustavo e Rafael) e não poderia me esquecer dos amigos e das festividades dos guineenses, então agradeço: Lino, Valter, Sanuci, Osiris, Ailton, Aldo, Ludo, Odair e Landa. Ressalto ainda que o caminho, só se faz caminhando. Muito obrigado a todos de coração!

O homem de ciência deve apreender a respeitar a vivência, por menor, por mais humilde que seja ante a enorme massa de saber acumulado. A vivência não coincide com o singular, com individual, com o objetivo, pois as relações sociais também são vividas antes de serem concebidas: existe a vivência social vinculada com o individual, porém diferente de sua singularidade”.

(Henri Lefebvre).

RESUMO

O atual momento do modo de produção capitalista nos conduz a investigar as razões que levam ao desdobramento das produções de habitações como um aparato necessário da reprodução do capital. Analisar a questão habitacional a partir da forma-mercadoria realizada com base na troca- faz da cidade o *lócus* das construções de “concretos”- pautadas nas correlações de forças as quais incessantemente apropriam destes espaços. Entretanto, a busca pela produção do espaço urbano consolida em novas formas para realização e acumulação de capital por intermédio e cooptação de praticamente todos os níveis de realidade. A extensão da *forma-mercadoria* para habitações faz com que ocorra uma valorização de imóveis nos diversos lugares e pontos das cidades, fator o qual não se apresenta diferentemente em Maringá, ainda mais somando os elevados aportes para a construção capitalista de imóveis. Tais fatores fazem que considerável parte da renda de famílias – principalmente da classe trabalhadora tenham sua renda comprometida com o excessivo ônus do financiamento habitacional. O objeto a ser estudado na investigação são as habitações em Maringá (PR), *a priori* dividimos os empreendimentos a serem estudados em habitações de *interesse social* e de *mercado*- esse último setor, possibilitou verificar os imóveis da MRV a qual denomina suas habitações de empreendimentos residenciais populares, o setor de mercado ainda nos serviu como parâmetros para analisarmos a produção de habitações de interesse social. O raciocínio respaldado no movimento histórico apontou que a produção de habitações populares sempre foi caracterizada por medidas intervencionista do Estado, mas o atual momento releva outras especificidades e contradições, como a privatização das construções de habitações de interesse social e ausência de controle do Estado, sendo seu papel destinar os repasses de verbas diretamente para as empresas privadas da construção civil local para realizarem os empreendimentos, mecanismos respaldados na lógica de mercado- portanto *a posteriori* optamos por caracterizar ambos os setores habitações de mercado. Nossa tarefa, consistiu em apreender os mecanismos que levaram a retomada da produção habitacional no espaço urbano de Maringá, sobretudo à partir de 2009, com a instituição do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e a metodologia a ser utilizada nessa pesquisa para obtenção de resultados se desenvolveram por meio de busca e realização das análises dos referenciais: teórico, técnico e empírico, assim como a identificação do objeto de estudo.

Palavras-chave: Habitações, Produção do Espaço Urbano, PMCMV e Maringá.

ABSTRACT

The present moment of the capitalist mode of production leads us to investigate the reasons that lead to the split of housing production as a necessary apparatus of the reproduction of capital. To analyze the housing problem from the formation of merchandise made based on the exchanged makes the city the locus of the buildings of "concrete" - guided in the correlations of forces which relentlessly appropriating these spaces. However, the search for production of urban space consolidated in new ways for achievement and accumulation of capital through co-option and virtually all levels of reality. The extent of the commodity form for housing causes occurs an appreciation of real estate in different places and points of cities, a factor which does not present itself differently in Maringá, further adding high contributions to the capitalist construction of buildings. Such factors mean that a considerable part of the income of families - especially the working class have their income committed to the excessive burden of housing finance. The object to be studied in the research are the dwellings in Maringá (PR), a priori divide the projects to be studied in social housing and market- this last sector, it enabled us to verify the property of MRV which calls their housing projects Popular residential, the market sector still served us as parameters to analyze the production of social housing. The reasoning supported the historical movement pointed out that the production of affordable housing has always been characterized by interventionist state measures, but the current time falls within other specifics and contradictions, such as the privatization of the buildings of social housing and lack of state control, and its role allocate the funds from lending directly to private companies the local construction to carry out the projects, backed mechanisms in market- logic therefore subsequently chose to characterize both market housing sectors. Our task was to grasp the mechanisms that led to recovery of the housing production in urban areas of Maringá, especially starting from 2009 with the establishment of the MCMV Program (MCMV) and the methodology to be used in this research to obtain results developed through search and perform the analyzes of reference: theoretical, technical and empirical, and the identification of the study object.

Keywords: Housing, the Urban Space Production, MCMV and Maringá.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ACIT	ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE MARINGÁ
CEF	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
COHAPAR	COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ
CMNP	COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ
CN	CONTORNO NORTE
CODEM	CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE MARINGÁ
CTNP	COMPANHIA DE TERRAS NORTE DO PARANÁ
DGE	DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
DNIT	DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES
EC	ESTATUTO DA CIDADE
FAU	FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO
FIPE	FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS
GEUR	GRUPO DE ESTUDOS URBANO
IBGE	INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA
IPARDES	INSTITUTO PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL
IPEA	INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA
ITC	INTELIGÊNCIA EMPRESARIAL DA CONSTRUÇÃO
LC	LEI COMPLEMENTAR
MRV	EMPRESA CONSTRUTORA E INCORPORADORA
REGIC	REGIÕES DE INFLUÊNCIA DAS CIDADES
RMS	REGIÕES METROPOLITANAS
RMM	REGIÃO METROPOLITANA DE MARINGÁ
PAC	PROGRAMA DE ACELERAÇÃO E CRESCIMENTO
PGE	PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
PMCMV	PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA
PMM	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ
SFH	SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO
SFI	SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO
SINDUSCOM	SINDICADO DA CONSTRUÇÃO CIVIL NOROESTE DO PARANÁ
TP	TRANSPORTE PÚBLICO
UEM	UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MARINGÁ

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1- ORGANOGRAMA ILUSTRANDO AS ETAPAS DE ELABORAÇÃO DO PRESENTE TRABALHO	29
FIGURA 2 - PROPAGANDA DO GOVERNO FEDERAL (PMCMV).....	51
FIGURA 3 - MARINGÁ E O PREÇO DE IMÓVEIS NOVOS E USADOS (FIPE-EXAME).....	56
FIGURA 4 - DIVULGAÇÃO DA EXPANSÃO DE EMPREENDIMENTOS MRV.	101
FIGURA 5 - RESIDENCIAL SPAZIO MONTELO.	103
FIGURA 6 - EDIFICAÇÃO DO SPAZIO MIRANTE DO MAIAS -MARINGÁ (ZONA 41)	106
FIGURA 7 - TIPOLOGIA DAS PLANTAS DOS EDIFÍCIOS MRV.....	110
FIGURA 8 - CONJUNTOS HABITACIONAIS, SANTA CLARA E SANTA JÚLIA... ..	114
FIGURA 9 - CONJUNTO VEREADOR MAURÍLIO CORREIA PINHO.....	125
FIGURA 10 - RESIDENCIAL IRAJÁ E ALBINO MENEGUETTI	130
FIGURA 11 -HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM FLORIANO	133

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1- NÚMERO DE EDIFÍCIOS COM QUATRO PAVIMENTOS OU MAIS CONSTRUÍDOS POR ANO EM MARINGÁ?	62
GRÁFICO 2- O ENTREVISTADO CONSIDERA QUE RESIDE DISTANTE DAS UNIDADES BÁSICA DE SAÚDE?.....	119
GRÁFICO 3- O ENTREVISTADO CONSIDERA QUE RESIDE DISTANTE DOS ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS?.....	120
GRÁFICO 4- COMO CONSIDERA A SINALIZAÇÃO DE TRÂNSITO NAS PROXIMIDADES DO BAIRRO?	121
GRÁFICO 5- CONSIDERA TER O DEVIDO ATENDIMENTO COM SEGURANÇA PÚBLICA?.....	121
GRÁFICO 6- O ENTREVISTADO CONSIDERA DISTANTE SUA RESIDÊNCIA EM RELAÇÃO AO LOCAL DE TRABALHO?.....	122
GRÁFICO 7- O ENTREVISTADO CONSIDERA DISTANTE SUA RESIDÊNCIA EM RELAÇÃO AO CENTRO ?.....	123

LISTA DE MAPAS

MAPA 1 -PRESENÇA DOS EMPREENDIMENTOS MRV NO TERRITÓRIO NACIONAL.	85
MAPA 2 - ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) EM MARINGÁ.....	91
MAPA 3-ESPACIALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS (MRV) NO ESPAÇO URBANO DE MARINGÁ (PR).....	100
MAPA 4 -EMPREENDIMENTOS MRV LANÇADOS NO QUADRANTE SUDESTE DA CIDADE DE MARINGÁ	103
MAPA 5 -CONJUNTOS HABITACIONAIS SANTA CLARA E SANTA JÚLIA	116
MAPA 6 -HABITAÇÕES DE MERCADO E DE INTERESSE SOCIAL ESTUDADAS NA PESQUISA	135
MAPA 7 -ZONAS FISCAIS DE MARINGÁ.....	149

LISTA DE QUADROS

QUADRO 1 - FUNCIONAMENTO DE INSCRIÇÃO PMCMV INTERESSE SOCIAL..	93
--	----

LISTA DE TABELAS

TABELA 1 - VALOR DA EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA DOS 121 MUNICÍPIOS NOROESTE DO PARANÁ (R\$ MILHÕES) E UNIDADES HABITACIONAIS (UH)	48
TABELA 2 - RECURSOS DESTINADOS PARA O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM MARINGÁ NO PERÍODO 2010-2013	54
TABELA 3 - DÉFICIT HABITACIONAL NACIONAL - FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (FJP).	75
TABELA 4 - EMPRESAS LISTADAS NA BOLSA CLASSIFICADAS COMO CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS E EMPREENDIMENTOS POR VALORES DE MERCADO EM MILHARES DE REAIS (2010).....	81
TABELA 5 - EMPREENDIMENTOS MRV CIDADES E ESTADOS	84
TABELA 6 - VENDAS CONSTRATADAS DA MRV PRIMEIRO TRIMESTRE 2014.....	88
TABELA 7 - HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL MARINGÁ..	113
TABELA 8 - RENDA MENSAL DAS FAMÍLIAS ENTREVISTADAS.....	118

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	21
PRESSUPOSTOS TEÓRICO-METODOLÓGICOS	27
PROCEDIMENTOS DA PESQUISA	27
PROBLEMATIZAÇÃO DA PESQUISA.....	32
JUSTIFICATIVA DA PESQUISA	33
CAPÍTULO I - A POLÍTICA HABITACIONAL E O PAPEL DO ESTADO	37
1.1 INTERVENÇÃO ESTATAL PARA A EFETIVAÇÃO DE UMA POLÍTICA NACIONAL NO SETOR HABITACIONAL	39
1.2 REFLEXÕES SOBRE O SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO (SFH) E SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - SFI	41
1.2.1 Patrimônio de Afetação na Incorporação Imobiliária.....	44
1.2.2 Agente financiador: Caixa Econômica Federal e criação e função do Ministério das cidades.....	45
1.2.3 A criação e função do Ministério das Cidades	48
1.2.4 Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).....	50
1.2.5. As ações e os agentes do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em Maringá	53
1.3. ESTADO, INCORPORADOR IMOBILIÁRIO E CAPITAL INCORPORADOR.....	57
1.3.1 Estado	57
1.3.2 Incorporador Imobiliário	59
1.3.3 O capital incorporador.....	59
1.4 A ATUALIDADE DA VERTICALIZAÇÃO EM MARINGÁ.....	60
1.5 CONCEITOS E CONSIDERAÇÕES ACERCA DA NOÇÃO DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO: UM EXERCÍCIO DE POSICIONAMENTO MEDIANTE ASPECTOS DO TEÓRICO E DO REAL	65
CAPÍTULO II - DÉFICIT HABITACIONAL EM MARINGÁ: HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E HABITAÇÃO DE MERCADO	72
2.1. DÉFICIT HABITACIONAL EM MARINGÁ: A CONSTRUÇÃO DE UM DISCURSO	74
2.2. HABITAÇÃO DE MERCADO.....	80
2.2.1. Estratégias de uma empresa nacional: MRV e a produção de unidades habitacionais	83
2.3. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	89
2.3.1 Habitação de Interesse Social no âmbito do PMCMV	92
CAPÍTULO III - A “RESOLUÇÃO” DO “PROBLEMA DA HABITAÇÃO” EM MARINGÁ	96
3.1 A ESPACIALIDADE DE EMPREENDIMENTOS MRV NO ESPAÇO URBANO DE MARINGÁ: A ESTRATÉGIA EM FUNÇÃO DA CENTRALIDADE	98
3.1 A PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL	112
3.2 HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL NO DISTRITOS DE MARINGÁ.....	126
3.2.1 Habitação de Interesse Social no distrito de Floriano	129

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	142
SITES CONSULTADOS	147
LEGISLAÇÕES CITADAS	147
LINKS DE JORNAIS	147
ANEXOS	148
ENTREVISTAS	151
QUESTIONÁRIOS	151

INTRODUÇÃO

INTRODUÇÃO

O processo de urbanização no Brasil, desde meados da década de 1960 quando começam a explodir nas grandes cidades os conjuntos habitacionais populares que imprimiam novos conteúdos às periferias, foi caracterizado pela ação direta do Estado na construção destas habitações, em todas as fases – do projeto passando pela escolha do espaço a ser implantado o conjunto e chegando até o controle do tempo das construções. Apesar do preço de cada unidade, o habitar a cidade ainda não surtia demasiadamente os efeitos da lógica da forma-mercadoria, sem contar que, ainda por parte do Estado, havia um controle de todo o processo: da consecução do projeto à entrega das unidades. No propósito de expor os conteúdos de uma investigação sobre as habitações na cidade de Maringá (PR), o movimento histórico da análise nos lançou à compreensão das permanências e das mudanças do processo, trazendo um novo prisma de leitura deste problema que, desde século XIX, assola a humanidade, a cidade e o urbano. Na atualidade, o problema da habitação remete para além das questões de reprodução do capital sob este tipo de produção (ou seja, no movimento que contém esta perspectiva em seu movimento de superação), no sentido mais amplo, da reprodução classista do espaço urbano produzido sob a lógica da forma mercadoria; portanto, as classes sociais em que abarcam os que possuem menores rendimentos, são forçados e destinados a habitarem nas periferias urbanas em condições de maior precariedade e aqueles com condições relativamente melhores habitando nos espaços de centralidade – por mais que na investigação não tocássemos nos espaços onde de fato residem as elites maringaenses.

A cidade é o espaço onde se opera as relações sociais, e também o espaço das construções de “concretos” pautados em correlações de forças as quais incessantemente apropriam do espaço e o enquadram na lógica da forma-mercadoria – que se realiza com base no processo de troca, e se contempla na produção do espaço urbano. No plano da cidade, é onde ocorre a reprodução das relações sociais de produção onde se ampliam constantemente e acabam por ganhar novas formas de realização através da cooptação de praticamente todos os níveis de realidade.

O espaço do habitar pode ser apreendido como materialidade indissociável da realização da vida quando tratado subjetivamente como elemento constitutivo da identidade social. Por envolver determinado lugar no espaço, é portador de uma localização e também de uma distância a qual se relaciona com outros lugares da

cidade. A vida cotidiana de indivíduos e famílias se realizam a partir de uma gama de relações concretas, que contemplam ações em espaços e tempos determinados, entretanto, os espaços destinados às habitações, nos dão sentido à vida, como elucidada, Carlos (2011):

[...]o espaço do habitar é, portanto, real e concreto, é aquele dos gestos do corpo, que constrói a memória, porque cria identidades, reconhecimentos, pois a vida se realiza criando, delimitando e exibindo a dimensão do uso[...] o sentido do termo habitar está na base da construção da vida, nos modos de apropriação dos lugares a partir da casa, no emaranhado de lugares comuns, habitados, usados por sujeitos comuns, na vida cotidiana (CARLOS, p.56,2011).

Tratamos também de questões que relacionam a produção do espaço urbano e o modo de produção capitalista, sendo que estes elementos podem ser vistos como um caminho de mão dupla, ou seja, possuem relações dialéticas, portanto analisar a questão habitacional nos conduz a investigar as razões que levam ao desdobramento das produções de moradias como um aparato necessário da reprodução do capital.

No atual momento do modo capitalista de produção, a habitação enquadrada como “forma-mercadoria” é pautada nas relações de troca, e para deter a aquisição de moradia sempre requer um esforço considerável por parte das famílias, tornando-se oneroso o financiamento habitacional principalmente para a classe trabalhadora¹, não são raros os casos de famílias/indivíduos alocarem boa parte da renda atual e futura para efetivar a aquisição de um imóvel. Fator que traz a necessidade de intervenção do Estado por meio de política pública habitacional para a construção de habitações interesse social.

A habitação de interesse social é reconhecida usualmente como habitação popular, seja a partir de critérios de rendimentos e/ou de custos, respectivamente, denominadas: habitação para população de baixa renda e habitação de baixo custo, entretanto, para Shimbo (2010) existe uma fronteira de indistinção entre a habitação de mercado e a habitação de interesse social, essa última:

[...]poderia se enquadrar analiticamente na produção pública de habitação. Entretanto, empiricamente, pode estar tão imbricada com a dinâmica privada que se torna difícil fazer a distinção entre o que

¹ A noção de classe trabalhadora é discutida não somente a partir de critérios de rendimentos ao longo do desenvolvimento da dissertação, a mediação surge a partir da noção de classe social, onde os sujeitos sociais se encontram organizados por uma dupla polarização entre dominadores e dominados, onde cada sistema de produção social gera suas próprias classes sociais que diferenciam entre si pela sua relação com os meios de produção, pelo modo de obtenção de riqueza social e pelo lugar na organização social do trabalho.(OSORIO,2014)

seria essencialmente uma “habitação de interesse social” e uma “habitação de mercado”. (SHIMBO, p.48,2010).

A habitação de interesse social com bases nas mudanças advindas da forma-jurídica do Estatuto da Cidade (2001) passou a deter uma maior preocupação e um certo caráter de relevância no rol de diretrizes da política urbana brasileira, trazendo em sua legislação a importância de previsão de áreas para habitação de interesse social, a demarcação de zonas especiais de interesse social (ZEIS) e de outros instrumentos de política urbana para quando o uso habitacional fosse permitido, entretanto, não deixa de lado o caráter da racionalidade do Estado capitalista, que por vezes ignora o processo de produção espacial da cidade, que é determinado por conflitos à partir das contradições inerentes a uma sociedade de classes.

A consolidação da política pública habitacional denominada de Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) no ano de 2009, trouxe a confiança no setor da construção civil e principalmente dos agentes envolvidos (incorporadoras, construtoras, investidores, clientes e consumidores), e o recrudescimento do número de lançamentos imobiliários, tal conjuntura foi proporcionada por dinamismos econômicos de expansões de créditos, e principalmente pelo ambiente “regulatório” dos financiamentos imobiliários que ofereceram um cenário de redução dos riscos de inadimplências por meio de contratos (forma-jurídica).

O PMCMV propiciou a expansão geográfica e espacializações de “obras” ligadas ao setor da construção civil, acabando por consolidar em edificações², tais processos vêm ocorrendo em quase todas as cidades brasileiras. Entretanto, quando os novos rearranjos espaciais destinados às habitações refletem diretamente nas formas de produção do espaço urbano, trazem consigo elementos discerníveis que acarretam impactos no ambiente construído e na respectiva morfologia urbana³ tanto nas cidades de porte médio quanto nas metrópoles do país.

²A produção imobiliária residencial esta circunscrita, dentro de um subsetor da cadeia produtiva, denominado de *edificações*. A terminologia *edificações*, foi pautado nas ideias de Farah (1996), que ao desenvolver conceitos sobre a indústria da construção (IC) define o subsetor de *edificações* como um *agente* importante do processo de produção de habitações, um setor que tem vinculação à questão urbana, enfatizando as *edificações* como o produto resultante da atividade da construção civil.

³A morfologia urbana, enquanto conceito é comumente estudada a partir da análise do espaço intra-urbano, e, permite-nos o entendimento de conteúdos da urbanização contemporânea. A morfologia em especial trata de elementos básicos que configuram o tecido urbano, e os respectivos mecanismos que levam a transformação das suas estruturas, entretanto, certos elementos devem ser considerados como aqueles que conduzem em reflexões sobre as forças sociais, econômicas, culturais e políticas as quais influenciam na conformação e configuração do território, portanto nos dizeres de Capel: “ a morfologia

A necessidade de créditos para a realização dos empreendimentos imobiliários destinados às habitações em Maringá pode ser caracterizada a partir do que está posto tanto para produção (independente da sua característica em ser habitação social ou de mercado) quanto para o consumo das mesmas; fato que nos conduz ao duplo aspecto que está no sistema de crédito: naquilo que pode ser posto como crédito de subsídio (inerente às habitações de interesse social); como também nos créditos de estímulo ao consumo (neste caso, no tocante as habitações de mercado).

Os aportes para a construção capitalista de habitações são elevados, pois as necessidades de recursos são volumosas, tais como: a) compra de materiais – quase sempre bens intermediários duráveis - b) o pagamento da força de trabalho (parte dela qualificada, como engenheiros) c) adequação às inovações tecnológicas e o d) acesso ao solo urbano. Para além da necessidade de crédito, há no movimento de produção do espaço urbano, juntamente com as necessidades de valorização do capital, o fator estratégico nas ações dos promotores imobiliários, que por intermédio de estratégias visa à obtenção de maiores lucros, principalmente quando se trata da produção de habitações no jogo do “mercado imobiliário”.

O estudo também priorizou em identificar os empreendimentos habitacionais da MRV⁴ em Maringá, é sabido que no ano de 2015 a empresa apresenta-se com características de incorporadora, construtora e vendedora, possuindo empreendimentos habitacionais em 132 cidades, com presença em 19 Estados e no Distrito Federal. A MRV comercializa seus produtos habitacionais praticamente no limiar entre as habitações de interesse social e habitações de mercado, entretanto define seus empreendimentos como populares, mas é sabido que seus imóveis se enquadram e atendem o setor de mercado, ou seja, são destinados para famílias com renda mensal acima de três salários mínimos, distanciando dos moldes de habitação popular, ou seja, não são unidades habitacionais destinadas para as classes trabalhadoras que possuem os menores rendimentos salariais. *A priori* dividimos os empreendimentos estudados em habitações de interesse social e de mercado e, assim sendo, a escolha em apreender as estratégias da MRV foi para buscar um caminho que possibilitasse uma análise em

urbana, el espacio construido, refleja la organización económica, la organización social, las estructuras políticas, los objetivos de los grupos sociales dominantes” (CAPEL, 2002) .

⁴ A MRV teve sua fundação no ano de 1979, pelos engenheiros Rubens e Mário Menin juntamente com a Vega Engenharia onde organizaram-se para a construção de imóveis em Belo Horizonte no Estado de Minas Gerais.

paralelo entre ambas. Com o raciocínio respaldado no movimento histórico, nossos apontamentos, evidenciam que a produção de habitações populares (interesse social) sempre foi caracterizada por medidas intervencionista do Estado, fator que não ocorreu diferentemente na produção do espaço urbano de Maringá. Sendo assim, permitiu-nos outros questionamos na investigação: a) no atual momento ocorrem outras especificidades e contradições no que tange a produção de moradias populares, ou seja, existe uma privatização das construções de habitações de interesse social e ausência de controle do Estado? b) como estão os repasses de verbas subsidiadas para as empresas privadas da construção civil? c) os empreendimentos de interesse social são pautados e consolidados por mecanismos na lógica de mercado? A próxima etapa da pesquisa priorizou-se em tratar dos Pressupostos Teórico-Methodológicos.

PRESSUPOSTOS TEÓRICO-METODOLÓGICOS

PROCEDIMENTOS DA PESQUISA

O objeto a ser estudado na pesquisa são as habitações em Maringá, como já descrito, *a priori* dividimos os empreendimentos a serem estudados em habitações de mercado e de interesse social, e posteriormente denominamos ambos setores de mercado. Nossa tarefa foi apreender os mecanismos que levaram a retomada da produção habitacional no espaço urbano de Maringá e nos distritos de Iguatemi e Floriano, sobretudo a partir de 2009, com a instituição do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Ao longo do processo de investigação procuramos avançar criticamente e fazer um exame racional do objeto de estudo: *as habitações*; procedimento necessário para captar as especificidades e contradições do objeto para além de sua aparência, ou seja, buscou-se apreender a real dinâmica do atual momento da produção habitacional em Maringá. Sendo assim, a compreensão do objeto estudado esteve respaldada em fontes de dados e tipologias de informações, ora obtidas por meio da realização de trabalho de campo, ora por intermédio de buscas em sítios eletrônicos (*sites*) e em outros momentos com o auxílio das análises dos conteúdos, tanto de jornais, periódicos, dissertações e teses. Para elaborar os procedimentos metodológicos de pesquisa, também sentimos a necessidade de nos atentarmos as mudanças das inúmeras fontes bibliográficas decifradas ao longo do período de investigação. Ao longo do desenvolvimento dos capítulos priorizamos em apreender algumas das formas jurídicas desencadeadas ao longo do processo histórico SFH, SFI, PMCMV e Patrimônio de Afetação na Incorporação Imobiliária, – legislações já funcionaram e/ou funcionam como pilares da expansão e a produção habitacional no país. Assim sendo, a metodologia ao ser utilizada nessa pesquisa para obtenção de resultados se desenvolveram por meio de busca e realização das análises dos referenciais: teórico, técnico e empírico, assim como a identificação do objeto de estudo (Figura 1).

A]-Referencial Teórico: Levantamento bibliográfico, onde se busca enriquecer a pesquisa com levantamento de dados sobre o objeto de estudo.

B]-Referencial Técnico: Este será pautado na elaboração de mapas, tabelas, imagens e quadros a fim de mostrar de forma eficaz as informações obtidas.

C]-Referencial Empírico: Consiste nas observações *in loco*, priorizando por realizar consultas informais, aplicar entrevistas e questionários (aos moradores residentes em dois conjuntos habitacionais de interesse social). Complementarmente, o referencial empírico, foi balizado por meio de realizações dos trabalhos de campo, com visitas aos principais órgãos como:

-Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-(IBGE), para que possamos realizar levantamentos de dados referentes à população residente no município de Maringá (PR);

-Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social – (IPARDES), busca de dados secundários (qualitativos e quantitativos) para um melhor delineamento à pesquisa;

-Prefeitura Municipal de Maringá- (PMM) busca de dados nos seguintes órgãos Secretaria de Planejamento Urbano (SEPLAN) e Secretaria de Habitação (SEHAB) participações de audiências e conferências no município;

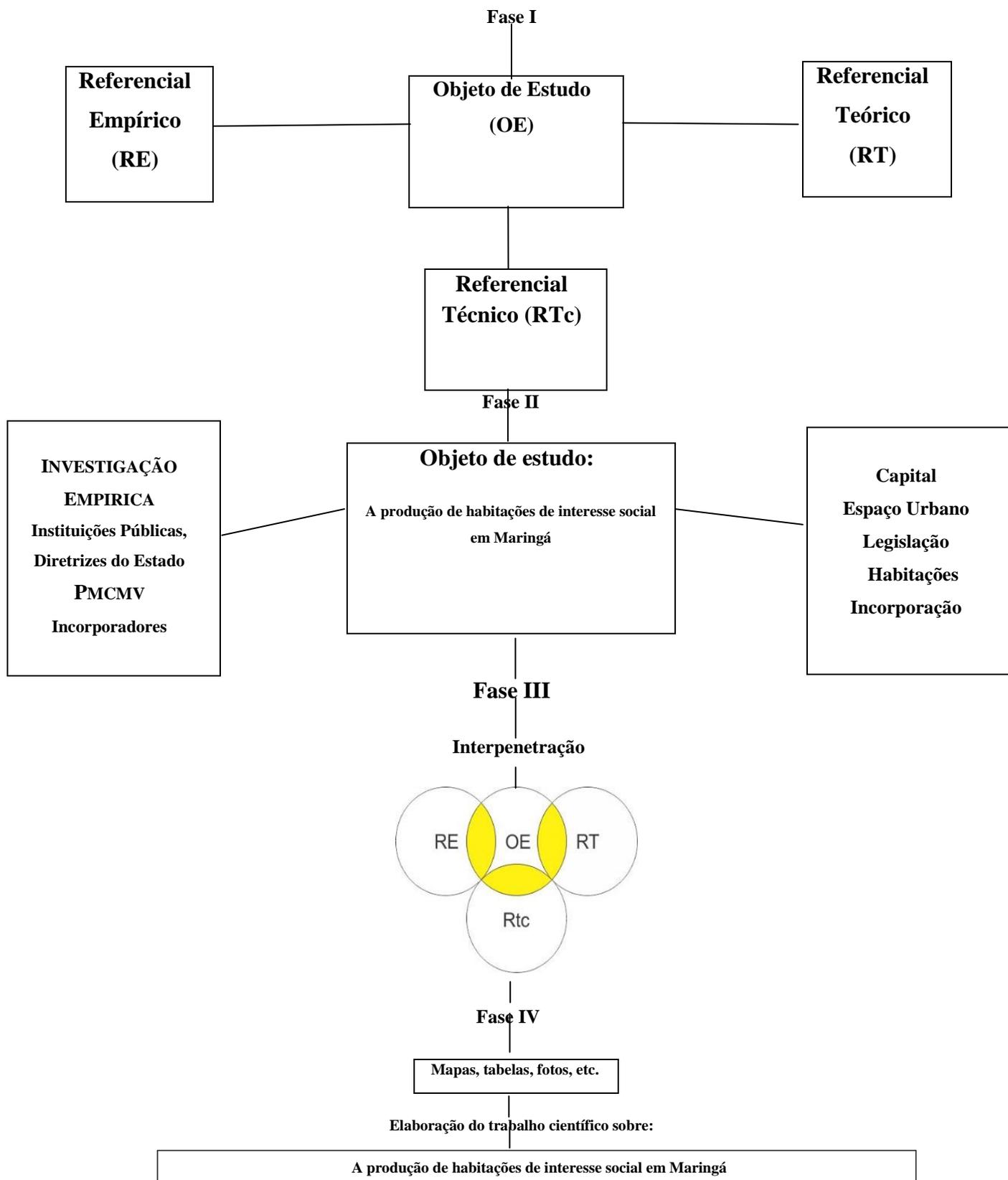
-Feira de Imóveis⁵ para que possa se efetivar a aplicação às entrevistas aos promotores e incorporadores imobiliários, além dos correspondentes da Caixa Econômica Federal (CEF).

-Conselho de Desenvolvimento Econômico de Maringá- (CODEM) busca de informações sobre dinâmica econômica do município, sobretudo perspectivas de negócios na construção civil e informações sobre os promotores imobiliários (incorporadores, construtoras).

⁵ **17 Feira de Imóveis** fora realizada nos dias 11,12 e 13 de abril de 2014, no município de Maringá (PR) no Parque de Internacional de Exposições “Francisco Feio Ribeiro”.

FIGURA 1 - ORGANOGRAMA ILUSTRANDO AS ETAPAS DE ELABORAÇÃO DO PRESENTE TRABALHO

Organograma teórico-metodológico



A partir dos procedimentos metodológicos apresentados, nossa opção foi por centralizar a pesquisa em uma organização estruturada em três capítulos e as considerações finais sob o seguinte viés, pautados no referencial teórico, empírico e técnico.

O referencial teórico da nossa reflexão foi balizada e se deu por meio de levantamento de material bibliográfico, na literatura acadêmica, as análises realizadas sobre o panorama geral das formas de produção de moradias (habitações) foram por vezes inspirados nos estudos de sociologia urbana marxista, dentre os autores destacamos: Topalov (1974); Lojkin (1981); e em outros momentos o embasamento esteve respaldado em pesquisas sobre política habitacional no Brasil, como os trabalhos de: Damiani (1993), Bonduki (1994), Fix (2007) e Botelho (2005). Procurou-se estudar os materiais que tratassem da questão habitacional no país e em Maringá, respectivamente, o Projeto Moradia e o Plano Local de Habitação de Interesse Social Maringá-PLHIS. Outro caminho foi intermediar as análises, visando destacar os elementos de mudanças na apreensão das continuidades e descontinuidades das transformações espaciais ocorridas ao longo do tempo, advindas com a produção habitacional em Maringá. Nossa atenção na pesquisa focaliza-se ainda sob um posicionamento em relação aos conceitos: práticas espaciais, reprodução das relações de produção (LEFEBVRE, 1973) e verticalização (MENDES, 1992). A produção habitacional no espaço urbano em Maringá foi marcada pelo processo de verticalização, sobretudo a partir da década 1970, sendo que o atual momento é marcado pela expansão na construção de edifícios tanto no que circunscreve a habitação de mercado, bem como na construção de habitação de interesse social. Desse modo, o conceito de verticalização foi um grande aporte teórico ao longo do desenvolvimento da pesquisa, pois na atualidade da produção do espaço urbano maringaense ocorre a consolidação de novos empreendimentos que são erigidos em forma de edifícios. Ao ter a oportunidade de pesquisar como se arrolam as produções habitacionais e a respectiva expansão destas no espaço urbano de Maringá, nos permite decifrar algumas das relações as quais se estabelecem entre sociedade/espaço. Para compor também o referencial teórico, priorizamos nas análises das ações e do papel do Estado, e dos promotores imobiliários, sendo assim discutimos a partir da atuação dos “agentes sociais”, e nos pautamos em referenciais conceituais elaborados por (CORRÊA, 1989). Ao longo da exposição para reunir elementos de formação teórica priorizou em partir por meio das investigações no banco de teses da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior

(CAPES) resgatando os trabalhos (teses e dissertações) na área de geografia, especificamente da Geografia Humana/Urbana que tratassem do mesmo temático (produção do espaço urbano, habitação), sendo assim, possibilitou o enriquecimento do referencial teórico.

O referencial empírico consiste na necessidade de obter informações e levantar dados que possibilite a efetivação das análises, tais procedimentos se deram por meio da realização de trabalho de campo. Essencialmente priorizou em aplicações de questionários e entrevistas pautadas em variados enfoques que serão demonstrados ao longo dos capítulos. A obtenção de informações e dados nos possibilitou em análises sob um viés circunscrito na perspectiva da produção do espaço urbano.

A busca pelo entendimento da realidade atual das construções habitacionais, em ambos setores (mercado) e (interesse social) foi em consonância com a pesquisa de campo em articulação com as análises de bibliográficas, procedimentos aos quais são inerentes a qualquer pesquisa no âmbito da ciência geográfica.

No que circunscreve as Habitações de Interesse Social, o referencial empírico desenvolvido na pesquisa foi por meio de trabalho de campo com visitas *in loco* nos conjuntos habitacionais estudados. Priorizou-se em aplicar questionários aos moradores de dois conjuntos habitacionais, respectivamente, o Residencial Santa Clara e Residencial Santa Julia, totalizando 120 (cento e vinte) questionários.

As respostas que obtivemos em trabalho de campo, tiveram suas tabulações de dados com o auxílio do software SPHINX – Edição Léxica (V5). A partir de levantamentos dos dados quantitativos coletados pelos questionários, buscou enriquecer as análises por meio de da realização de entrevistas a um grupo de moradores e aprofundar os principais questionamentos que surgiram nas análises dos conteúdos dos questionários aplicados.

Na outra parte do referencial empírico visou primordialmente decifrar quais mecanismos levaram a expansão da produção habitacional de mercado, analisando as estratégias de produção da MRV, fundamentalmente optou-se por visitas em dez empreendimentos e na imobiliária local Silvio Iwata, empresa responsável pela mediação com MRV em Maringá. A realização de trabalho de campo com as aplicações de entrevistas, consultas informais, respectivamente, para promotores e corretores imobiliários possibilitou desvendar alguns dos mecanismos de como a MRV realiza suas estratégias e ações no que circunscreve a produção de empreendimentos habitacionais no espaço urbano de Maringá.

No **referencial técnico**, foram produzidos, gráficos, tabelas, mapas e imagens. Posteriormente, respaldados e elencados os objetivos, a justificativa e a problematização desta pesquisa, realizou-se um organograma teórico-metodológico, proposto por Mendes (1992), ressaltando a interpenetração destes referenciais (teórico, técnico e empírico) sem perder o foco em relação ao nosso objeto de estudo: A privatização da construção de habitações de interesse social no espaço urbano de Maringá.

PROBLEMATIZAÇÃO DA PESQUISA

As razões que dão relevância ao desenvolvimento do estudo e justificam sua elaboração parte do seguinte questionamento: A análise sob a perspectiva da produção habitacional em Maringá, permite-nos uma apreensão das contradições, peculiaridades, interações e, sobretudo, alguns aspectos da totalidade? Questionamento a qual se tornou força motriz capaz de conotar a problematização para a referida pesquisa.

A problematização surge como uma possibilidade de entender os processos de configuração espacial e a lógica de como são produzidas as habitações de interesse social na cidade de Maringá. Mas afinal qual a raiz etimológica da palavra habitação? O vocábulo habitação, em sua etimologia possui raízes oriundas nos séculos XIV e XV, origina-se precisamente do latim *habitióne*, no particípio vêm do *habitare* "para habitar, habitar" (HOUAISS, 2001). No senso comum é definida como o "ato ou fato de habitação", também "local de hospedagem, domicílio," a partir de *habitacion* do francês antigo, *abitacion* "ato de morada". Para desenvolver nossa argumentação tivemos que estudar: o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e ações do Banco Nacional de Habitação (BNH), posteriormente, buscou compreender o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) que proporcionou a alavancagem do financiamento imobiliário no país e contemplou questões que tratam do funcionamento do mercado de crédito brasileiro, tal legislação pertinente às operações de crédito foram instituídas como dispositivos que reduzissem a insegurança econômica e jurídica. A medida que se consolidaram as ligações (elos) do sistema financeiro com a produção dos espaços urbanos trouxeram um série de consequências, tanto no que se refere aos modos de transações dos negócios imobiliários quanto no que diz respeito ao ordenamento socioespacial das cidades brasileiras, acarretando impactos na morfologia urbana das cidades e metrópoles do país. Não obstante, tais cidades passaram por mudanças nos processos estruturais tanto em sua forma de produção quanto em sua forma de consumo, que desencadearam

na reestruturação do setor imobiliário, fatores que levam a mudanças de estratégias dos agentes e incorporadores imobiliários.

Para compreender a lei n.º 11.977, de 7 de julho de 2009 que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) teve-se de buscar uma ampliação no horizonte jurídico, ainda que sucintamente outra legislação teve que ser decifrada, bem como as que definiram questões sobre o regime especial de tributação nos negócios de incorporação imobiliária, ao nosso ver um mecanismo de contrato assegurado com o respaldo da lei n.º 10.931/2004 nomeada de Patrimônio da Afetação Incorporação Imobiliária. Nosso objetivo não foi primordialmente realizar um estudo em profundidade sobre as referida legislação, entretanto, não poderia passar despercebida, já que é na forma-jurídica a partir dos aspectos do real que ocorre a base para reprodução do capital. Sendo assim, são nas leis e contratos (dever-obrigação) portanto na foram-jurídica que se exprimem à forma-valor (valor esse que é referenciado em bens, dinheiro e propriedade privada), o que não é diferente quando se trata de produção de habitação no espaço urbano.

JUSTIFICATIVA DA PESQUISA

A justificativa pessoal que motivaram a elaboração desse trabalho é que algumas indagações referentes ao “urbano”, sempre estiveram presentes na minha trajetória acadêmica, além da busca pela compressão do espaço, categoria de análise presente na ciência geográfica. No desenvolver e caminhar da pesquisa, o caminho a ser trilhado é por entender como se desencadeiam as produções de habitações no espaço urbano de Maringá.

Entretanto, sabe-se que vivemos numa época caracterizada pela comunicação e transmissão dos mais variados tipos de dados que comumente são interligados às altas velocidades, sob auspícios de avanços tecnológicos desenvolvidos e pautados na lógica de se transmutarem em objetos de consumo, fatores que nos proporcionam cada vez mais uma enorme quantidade de informações sobre os mais variados assuntos atinentes aos *modos vivendis* urbano. A busca por entender as dinâmicas e os respectivos funcionamentos das “cidades” são algumas das inquietações que sempre estiveram presente em meu ser, entretanto ao ter oportunidade de estudar tais temáticos na disciplina de Geografia Urbana e no Trabalho de Conclusão de Curso para obtenção do título em Bacharel (2012) me fez querer buscar compreender ainda mais o espaço

urbano de Maringá, bem como suas inter-relações entre espaço e sociedade, cidade a qual passa por inúmeras mudanças desde o seu surgimento.

Entretanto, outra justificativa que vai do pessoal para o impessoal é que ao deparar com o desenfreado de deslocamento de dados e informações, as veracidades dos mesmos passam, por vezes, despercebidas; algo bastante comum quando buscamos informações sobre as cidades, seja numa escala local ou até mesmo na global. Eis a primeira motivação e justificativa para elaborar a referida pesquisa acadêmica, pois mesmo nesse mundo desenfreado de informações é necessário e deve-se questionar a veracidade dos dados e informações obtidas pelos mais variados meios de comunicação.

Buscar entender as transformações que desencadearam em Maringá e como ocorreram às construções de habitações ao longo de sua formação socioespacial é necessário retomar aos estudos e apreender as mudanças ligadas ao processo à modernização agrícola que conseqüentemente contribuiu por aumentar o êxodo-rural (desde o final da década de 1970) e conseqüentemente, o aumento do crescimento demográfico, sendo assim, foi visível nas últimas décadas a superação e a expectativa traçada para a cidade em seu projeto-piloto.

As transformações que levaram a uma reordenação no processo produtivo na cidade nos últimos decênios acabaram por gerar adaptações ao setor terciário pautadas na relação capital-trabalho. Esta nova situação também está atrelada à inserção da região metropolitana (RMM) na nova divisão internacional do trabalho imposta pelo capital hegemônico, no contexto do processo de globalização da economia.

Não que se trate de uma justificativa pessoal, mas sabendo de toda essa condição que reflete na reprodução do espaço urbano de Maringá, como pensar os espaços destinados as habitações? Há uma necessidade de expansão de habitações? São eles homogêneos, fragmentados e hierarquizados (LEFEBVRE, 2000). Para o entendimento dos espaços destinados as habitações a primeira maneira de compreensão do espaço foi por meio da *fragmentação*, relacionando com o espaço partido em espaços separados, ocupados pelas funções que exercem distintamente, ora separados em condomínios, ora em loteamentos, onde cada metro quadrado tem seu valor de uso e valor de troca no modo de produção capitalista. O segundo elemento para se pensar é a *homogeneização*, sendo que este se apresenta como repetições monótonas de elementos, tomamos como exemplo os condomínios verticais ou horizontais, apresentam tais características e foram identificados nas habitações do subsetor de interesse social em Maringá, doravante, o espaço urbano destinados para as habitações dissociado do

homogêneo, ou seja, são aqueles que se *hierarquizam*, tanto nos centros como nas periferias (espaços residenciais, conjunto de alto padrão, espaços de classes médias).

Outro motivo para se pensar no objeto de estudo é o volume de atividades que estabelecem ligações com o setor imobiliário, tal setor é amplo, envolve um conjunto de atividades que acabam por abranger diversos subsetores, que vão desde materiais de construção à obras vinculadas a engenharias, o elo ainda se estabelece com os mais variados serviços ligados ao terciário como as atividades imobiliárias e de manutenções de condomínios, edifícios, casas, etc...O setor imobiliário apresenta uma obsolescência lenta de seus produtos, dificultando a rotação de capital e o aumento da demanda de seu mercado, para Botelho (2005) essa obsolescência dados os avanços tecnológicos externos ao setor da construção sofre constantes acelerações, criando movimentos de realocização, destruição e reconstrução no e do espaço. Sabendo que o desenvolvimento de uma pesquisa acadêmica faz parte de um processo de aprendizagem, no qual se busca a produção do conhecimento científico, a construção do nosso raciocínio nos proporcionou pensar sobre uma perspectiva analítica que viesse contribuir para além do acesso à cidade e suas condições infraestruturais⁶ desses espaços. Fundamentalmente, a análise desencadeada e construída juntamente com o objeto de pesquisa (habitações) se projetou como importante desafio colocado a nós pesquisadores das ciências humanas.

O processo de urbanização, sobretudo na segunda do século XX acarretou em novas formas de produção do espaço urbano devido à forte articulação entre o econômico, o político e o social, portanto o espaço não pode ser visto pela geografia somente a partir de aspectos de localização, o atual período reconhecemos, a produção do espaço como instrumento de valorização do capital.

Maringá perpassou por processos, sobretudo nos últimos anos, as quais estão atreladas a inúmeras metamorfoses, sendo notórias, algumas mudanças ocorridas que manifestaram-se na malha urbana do município, principalmente aquelas atreladas a produção de habitações, desde aprovação de loteamentos para execução e construção de condomínios horizontais fechados, casas geminadas, e sobretudo edifícios (processo de verticalização). Ao ter a oportunidade de pesquisar como se arrolam as produções de habitações e a respectiva consonância destas, permite nos decifrar alguns dos impactos no ambiente construído e as respectivas relações as quais se estabelecem com a

⁶ (Unidade Básica de Saúde, Escolas, Parques etc...)

sociedade dentro da perspectiva da produção do espaço urbano. Acredito que ao desenvolver um trabalho com um temático que trate sobre a questão habitacional será devidamente importante para os profissionais da Geografia e outras áreas de saberes, esperamos que o nosso estudo, se projete como uma ocasião favorável de retomada dos estudos na perspectiva de ligar o humano/social na cidade e na Geografia. No primeiro capítulo, as ideias centrais serão respaldadas na conjuntura da política social, ou seja, da forma-jurídica e forma-política que trataram do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), do Sistema Financiamento Imobiliário (SFI) e Patrimônio de Afetação na Incorporação Imobiliária e do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

CAPÍTULO I

A POLÍTICA HABITACIONAL E O PAPEL DO ESTADO

A construção de habitação popular em Maringá inicia-se a partir de meados da década de 1960 e os repasses de verbas e subsídios para as construções habitacionais ocorreram por meio do Banco Nacional de Habitação (BNH) a partir do momento em que os terrenos eram cedidos pela prefeitura. Podemos considerar, conforme a história da própria cidade, que num curto período de tempo, ou seja, em menos de vinte anos desde sua fundação em 1947, surge a necessidade de construções de habitações populares. As ações do poder público municipal se consolidaram através da Companhia de Habitação Popular de Maringá (Cohab-MG) que foi criada em 1966 pela lei nº 467/66. Num segundo momento, na década de 1980 as implementações dos conjuntos habitacionais populares Ney Braga, Hermam de Moraes e Branca Vieira foram realizadas pela Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR) e posteriormente, o término de suas edificações tiveram os repasses de verbas por meio do BNH para a construção de infraestrutura (ruas, avenidas e pavimentação).

O momento atual de construção de habitação popular (interesse social⁷) no espaço urbano de Maringá se materializa com as ações do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) com os recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). A consolidação dos empreendimentos se dão por construções de conjuntos habitacionais multifamiliares que são executados por agentes (incorporadores) que atuam numa escala local e em algumas das cidades que compõem a região metropolitana de Maringá (RMM). Sendo assim, a primeira etapa de elaboração desse capítulo priorizou em um movimento que parte da análise que trata do específico, ou seja, da habitação popular (interesse social) em Maringá, para dar ênfase a questão da política habitacional nacional, para fins de contextualizar como o fato que ocorreu em escala maior rebateu na realidade maringaense. A preocupação com habitação de interesse social e a intervenção estatal na construção habitacional popular no país datam desde o início do século XX, sobretudo, a partir da década de 1920, mas, a consolidação de uma política nacional surge somente na década de 1940 com a Fundação Casa Popular (FCP). Posteriormente, no período do regime militar, foi criado o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), uma política habitacional que norteou o caminho o qual percorremos

⁷ A habitação popular se integrou em meados da década de 1960 em Maringá, caracterizada por ser destinada para a população de baixa renda, onde a intervenção do Estado apesar de seu caráter paternalista e autoritário regulamentava a construção dos conjuntos habitacionais, diferentemente dos moldes que são consolidadas as habitações de interesse social na atualidade com o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

nesse primeiro capítulo, contribuindo para a compreensão das discussões concernentes ao Sistema Financiamento Imobiliário (SFI) e do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

1.1 INTERVENÇÃO ESTATAL PARA A EFETIVAÇÃO DE UMA POLÍTICA NACIONAL NO SETOR HABITACIONAL

As primeiras tentativas de intervenção estatal na questão da habitação datam desde o início do século XX, sobretudo, a partir da década de 1920⁸ período em que ocorreu a promulgação do decreto relativo à construção de habitações de aluguel para os operários e proletários. Na década de 1930, com o advento da industrialização e da urbanização nas cidades brasileiras implicaram na necessidade de expandir ainda mais as habitações populares por meio da presença da intervenção do Estado através de políticas públicas no setor habitacional, que até então estavam “livres a força de mercado⁹”. Nesse período ocorre a criação dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs) para cada categoria profissional, sendo marcado pela ampliação da presença estatal na política e na economia. Desse modo, Bonduki (1994) no artigo “Origens da Habitação Social no Brasil”, nos traz em citação, o discurso do deputado Salgado Filho, ex-ministro do Trabalho do governo provisório, apud Boletim do Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio, 1937, onde salienta:

Defendemos no governo provisório o princípio de que este assunto [a construção de casas para operários] deveria sempre ser da alçada do Estado, tal sua magnitude e relevância (...) tais os encargos financeiros que exige indispensáveis para sua realização. É certo que, até 1930, nada havia sido feito nesse setor. (Salgado Filho, *apud* Bonduki, 1994)

É em meados da década de 1930 que ocorre uma mudança de cenário, passando de um Estado quase totalmente ausente, desde a República Velha (1889-1930) para uma intervenção que irá se estabelecer por meio da criação de órgãos e legislações econômicas e sociais que viriam consolidar mais tardiamente os pilares de uma política

⁸ Em 1920, no governo de Epitácio Pessoa que promulgou o decreto relativo à construção de habitações de aluguel para os operários e proletários. Posteriormente, com governo Getúlio Vargas surgem os primeiros planos sobre as habitações de interesse social que começaram a ser devidamente esboçados, pós-crise de 1929.

⁹ O Estado privilegiava a produção privada e recusava a intervenção direta no âmbito da construção de casas para os trabalhadores. Assim, suas iniciativas restringiam-se à repressão às situações mais graves de insalubridade, via legislação sanitária e ação policial, e à concessão de isenções fiscais, que beneficiavam os proprietários de casas de locação, ampliando sua rentabilidade (ROLNIK, 1981).

habitacional no Brasil. Com o governo Vargas¹⁰ e de sua política habitacional viriam também as medidas para regulamentar as condições da força de trabalho e das relações capital-trabalho.

Em contrapartida do vigente modelo agrário-exportador, surgem as atividades urbano-industriais que passam a centralizar-se em nossa economia e ganhar uma espacialidade nas cidades brasileiras, portanto surgem as demandas por instalações de habitações para atender os trabalhadores e a população em geral. Com o intuito de atender tais necessidades, pode-se ainda salientar que a primeira “tentativa” para a efetivação de uma política nacional no setor habitacional foi com a Fundação da Casa Popular (FCP), criada em 1946. Entretanto, como aponta estudos do próprio Ministério das Cidades (2004), nos evidencia que a FCP:

[...] revelou-se ineficaz devido à falta de recursos e às regras de financiamento estabelecidas, o que comprometeu o seu desempenho no atendimento da demanda, que ficou restrito alguns Estados da federação e com uma produção pouco significativa de unidades. (PNH, Ministério das Cidades, 2004).

Para Bonduki (1994), a inédita intervenção do Estado na questão habitacional teve o duplo sentido de ampliar a legitimidade do regime do governo Vargas e viabilizar maior acumulação de capital no setor urbano através da redução do custo da força de trabalho.

Até então não havia a estruturação de uma estratégia efetiva para enfrentar o problema de habitação, Bonduki (1994) aponta a criação da Fundação da Casa Popular (FCP) em 1946 como um exemplo da ausência de políticas para o setor. Havia objetivos surpreendentemente amplos, porém a carência de recursos, a falta de articulação com outros órgãos, divergências políticas no âmbito do próprio aparato estatal e a ausência de ação coordenada geraram uma ação pulverizada incapaz de sanar o problema de habitação. Ainda que ineficiente, a criação da Fundação da Casa Popular, enquanto primeiro órgão nacional destinado exclusivamente à questão da moradia da população mais necessitada, já se configurava como um avanço. Pois a partir de então passou-se a reconhecer que era dever do Estado brasileiro enfrentar o

¹⁰ Seria equivocado considerar que o governo Vargas formulou uma política habitacional articulada e coerente Bonduki (1994). Não houve, efetivamente, a estruturação de uma estratégia para enfrentar o problema nem a efetiva delegação de poder a um órgão encarregado de coordenar a implementação de uma política habitacional em todos seus aspectos (regulamentação do mercado de locação, financiamento habitacional, gestão dos empreendimentos e política fundiária). E, menos ainda, uma ação articulada entre os vários órgãos e ministérios que de alguma maneira interferiram na questão.

dilema habitacional. Embora reduzida frente às necessidades de moradia, sua ação não foi desprezível. Junto aos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs) a produção estatal de habitação foi bastante significativa chegando a participar de 25% do total de imóveis licenciados no Distrito Federal (Rio de Janeiro) no período de 1946 a 1950. (BONDUKI, 1994)

Entre as décadas de 1940 e 1960 as políticas de habitação, em especial as de aquisição, continuaram a ser pautadas no crédito dos IAPs e bancos incorporadores imobiliários, com a centralização da Fundação da Casa Popular. Particularmente na década de 1950 ocorreu um declínio significativo no volume de obras de edificação, principalmente habitacionais, pela priorização da execução de obras de infraestrutura e de montagem de indústrias de base. Entretanto, deve-se destacar a construção de Brasília no mesmo período que impulsionou o setor tanto pela construção de obras-monumentos quanto pela necessidade de edifícios de habitação em um prazo acelerado. (FARAH, 1996).

Dentre as iniciativas no Brasil de uma criação de uma política habitacional de abrangência nacional com objetivos e metas definidos, com fontes de recursos permanentes e mecanismos próprios de financiamento, ocorreu em 1964, ano de instituição do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do Banco Nacional da Habitação (BNH). Entretanto, nesse período o governo federal passou a ter as atribuições de formular a política nacional de habitação e coordenar as ações públicas e privadas para estimular a construção e o financiamento para aquisição de habitações de interesse social. A política habitacional executada pelo BNH, teve por objetivo viabilizar o acesso à moradia aos diferentes estratos sociais, com foco nas famílias de baixa e média renda, mas as práticas modificaram-se em função das flutuações da conjuntura econômica e política, portanto, suas operações não atenderam essas classes sociais. Na sequência o caminho será por intermédio de discussões que tratem do SFH, BNH até o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI).

1.2 REFLEXÕES SOBRE O SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO (SFH) E SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - SFI

O Sistema Financeiro de Habitação (SFH) foi implementado em 1964 pelo governo federal. Todo o cenário da política habitacional naquele momento era executado pelo o Banco Nacional da Habitação (BNH) criado com adição na lei nº 4.380/64, instituiu o plano nacional de habitação e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFAU), período em proferiu a questão habitacional como elemento e que

erradicaria os problemas sociais. O BNH em sua primeira fase (1964-1967) foi o órgão central do SFH, sendo que posteriormente a criação em 1966, do Fundo Garantia e Tempo de Serviço (FGTS), e em 1967, do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) começaram a aumentar os recursos, bem como o acesso a uma fonte de poupança obrigatória. Nesse período do SFH estávamos vivenciando o regime militar, a presença estatal se apresentou de forma mais sistemática, ao menos no plano das intenções e dos discursos de governo. O milagre econômico brasileiro apesar de proporcionar um apoio nas atividades da indústria da construção civil, não atendeu as metas de provisão de habitações para as populações com menor renda, pois as produções de moradias populares mostraram-se amplamente insuficientes para atender as classes de menor rendimentos. Podemos afirmar que um dos principais avanços do SFH foi a política habitacional do BNH, consolidaram as bases para articular setor público, o agente financiador com o setor privado (executor da política habitacional), ou seja surge um complexo quadro de relações entre o Estado e o setor privado. O Estado também propunha as diretrizes, as formas de acesso às habitações por meio das decisões sobre as exigências de renda familiar, prazos, juros e sistemas de amortização, dentro de suas incumbências era o agente que regulava o mercado, credenciando instituições para atuar como seus agentes. Desde a instituição do SFH coube ao poder público acompanhar as incorporações imobiliárias, sendo que quase sempre destinou os “conjuntos habitacionais populares” para as periferias urbanas contribuindo para uma expansão territorial desordenada. No caso do Brasil, como em alguns outros países, a expansão territorial urbana, ocorre pela implantação de loteamentos, por incorporação imobiliária em lotes sob determinados ritmos que variam por inúmeros fatores, tais como: o crescimento demográfico, estoques de lotes disponíveis, poder aquisitivo de moradores das cidades e iniciativas de construtores.

O aprofundamento da crise do Estado, e os reflexos da política neoliberal provocaram um novo modelo do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) no final da década de 1980 e durante a década de 1990. Não obstante, o governo de FHC (1995-2002) criou condições para um novo desenho do sistema financiamento imobiliário por meio da criação de um mercado secundário baseado em garantias hipotecárias. Inspirado no modelo norte-americano, centrado na captação de recursos privados via mercado de capitais, foi lançado, em 1997, o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI). O Sistema de Financiamento Imobiliário teve por principal finalidade a racionalidade das finanças na organização do financiamento da política de crédito

imobiliário. Para Royer (2009) o ambiente que proporcionou o aperfeiçoamento das instituições de mercado. Os princípios básicos do SFI são a implementação da economia de mercado, a desregulamentação e a desoneração dos cofres públicos. As operações do SFI serão efetuadas segundo as condições de mercado, isto é, as condições livremente praticadas no mercado de financiamento imobiliário.

Poderão promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos e operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e a critério do Conselho Monetário Nacional (CMN), outras entidades. A principal fonte de recursos do SFI são os grandes investidores institucionais, que possuem expressivos ativos, não só no Brasil, como em outros países: fundos de pensão, fundos de renda fixa, companhias seguradoras, bancos de investimento, entre outros.

As estratégias das empresas e mudanças regulatórias introduzidas pelo Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) trouxe a possibilidade da securitização¹¹ de recebíveis imobiliários, devido à criação de um ambiente propício de condições iniciais para o funcionamento de um mercado secundário. Novos instrumentos financeiros foram destinados a fazer a ponte entre mercado de capitais (secundário) e mercado imobiliário destacam-se os: Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) e as Letras de Crédito Imobiliário (LCI) É possível afirmar que as normas estabelecidas pelo SFI, bem como as leis e medidas provisórias que o complementaram, de títulos lastreados acaba por promover a segurança jurídica dos contratos de financiamento, sobretudo em benefício dos credores, e fomentando a liquidez para os títulos securitizados.

A política habitacional empreendida na década de 1990, principalmente com as transformações advindas juntamente com o Sistema de Financiamento imobiliário (SFI), proporciona as empresas incorporadoras atuarem no mercado secundário para a

¹¹ A securitização é utilizada pelo sistema financeiro para obtenção de fundos e divisão de riscos, as ações desses processos são estruturadas, coordenadas por uma instituição especializada (companhia securitizadora), através do qual os créditos imobiliários descontados por originadores (incorporadoras, instituições financeiras, imobiliárias) são transformados em títulos, denominados Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, a serem negociados no mercado financeiro e de capitais. Sendo um processo como já citado anteriormente que possibilita a aceleração do tempo de giro de capital das empresas, através de transformação de direitos a receber pela venda dos imóveis a prazo de títulos vendidos a vista. “A incorporadora não necessita esperar pelo vencimento dos mutuários para receber o capital investido” (BOTELHO, 2007).

captação de um maior volume de capitais, ampliando os investimentos e expansão em seus empreendimentos (ROYER, 2009).

No arrolar dos processos que tangem o SFI, fora também renovado o instrumento da alienação fiduciária, ao qual foi aprovado em 2004 juntamente com a lei do patrimônio de afetação, que será explicitado com detalhadamente no próximo item da nossa discussão. Pautados nas ideias de Royer (2008, p.15) verificamos que: “a alienação fiduciária transfere-se apenas a posse, e não o domínio. O domínio só é transferido com a liquidação da dívida”, esse mecanismo da *alienação fiduciária* dispensou o processo judicial, e trouxe benefícios podendo ser efetuado através de processos administrativos, tal fator também traz segurança aos credores.

No Brasil, esses ativos somam bilhões de reais e têm de ser aplicados em investimentos que lhes proporcionem não só uma razoável lucratividade, mas sobretudo segurança efetiva para o retorno dos capitais investidos. Por sua vez, a securitizadora utilizará esses recursos para a compra de outros créditos imobiliários junto às entidades financiadoras, as quais, desse modo, serão estimuladas a incrementar a concessão de financiamentos para a aquisição ou a produção de imóveis residenciais ou comerciais.

Não obstante, esse marco regulatório renovado, então, combinou-se com um ambiente macroeconômico favorável para impulsionar a contratação de crédito imobiliário no país, e conseqüentemente a expansão de vendas das unidades habitacionais. Para partir para o próximo tópico da discussão, convém ressaltar a análise de Royer, que nos adverte que o SFI, intentou-se ainda que numa escala menor:

um mercado de financiamento habitacional semelhante ao modelo norte-americano, provendo as condições necessárias ao desenvolvimento de um mercado secundário de hipotecas, que teria como função primordial transformar a concessão de crédito imobiliário num investimento dotado de segurança e liquidez.(ROYER, p. 15, 2009)

A partir das análises em sua tese de doutoramento Royer (2009) nos adverte que o SFI possui uma forte ineficiência no que tange como modelo de financiamento apto a estruturar políticas habitacionais; e a sua vocação para a captura do crédito imobiliário favorece quase sempre os grupos de maior poder aquisitivo. No próximo item discutiremos o Patrimônio de Afetação na Incorporação Imobiliária.

1.2.1 Patrimônio de Afetação na Incorporação Imobiliária

A primeira norma a versar sobre o que viria a ser o patrimônio de afetação foi a Medida Provisória de nº. 2.221, de 04 de setembro de 2001. Posteriormente, a Lei

Federal nº 10.931, publicada no dia 03 de agosto de 2004, introduziu o referido instituto na legislação. Por patrimônio de afetação entende-se o regime pelo qual o terreno e o modo de aquisição do direito de propriedade na incorporação imobiliária e os demais bens a ela vinculados, mantêm-se separados, apartados do patrimônio do incorporador. Por consequência, o adquirente detém uma maior segurança jurídica no negócio, haja vista que o imóvel não se comunica com as demais obrigações, bens e direitos do incorporador, inclusive na hipótese de falência deste. Em outros termos, o imóvel ficará adstrito às dívidas e obrigações contraídas em razão da execução do empreendimento. Ao instituir o empreendimento sob o regime de patrimônio de afetação faz com que cada um dos empreendimentos da empresa tenha uma “conta especial” e “única” para onde são destinados os “recursos financeiros” dos contribuintes, não podendo realizar transferências de recursos para outros empreendimentos, fator que trouxe segurança para os negócios, principalmente para imóveis aos quais se adquirem na planta. Com a inserção do patrimônio de afetação, proporcionou um ambiente com significativas vantagens para os credores, aliviando os riscos de inadimplência. Ao pesquisar a fundo sobre a legislação atinente ao patrimônio de afetação na incorporação imobiliária, verifica-se que quando um empreendimento está vinculado nesse regime, acarretam em algumas vantagens para a empresa construtora/incorporadora, dentre as vantagens são que as alíquotas possuem taxas menores ao se enquadram no Regime Especial de Tributação (RET), garantindo reduções de custos jurídicos¹² para implementações de obras (edificações).

1.2.2 Agente financiador: Caixa Econômica Federal e criação e função do Ministério das cidades

A Caixa Econômica Federal (CEF) presente por meio de agências e de seus correspondentes em quase todos os municípios brasileiros, ainda conta com uma rede de 58 unidades especializadas em serviços de desenvolvimento urbano nas capitais e

¹² O objetivo da realização do trabalho de campo e entrevista com servidores da Receita Federal (RF) de Maringá foi fundamentalmente verificar se os empreendimentos estudados no subsetor de mercado estavam enquadrados no regime de patrimônio de afetação, e se estavam inseridos no Regime Especial de Tributação (RET), entretanto podemos afirmar que não conseguimos tais informações, servidores da Receita Federal (RF) nos alegaram que essas tipologias de informações são estritamente sigilosas.

regiões metropolitanas do país. É o agente que se encarrega pela contratação e acompanhamento de empreendimentos nas áreas de habitação, saneamento e infraestrutura, essas unidades são dotadas de equipes multidisciplinares de engenheiros, arquitetos, técnicos sociais e analistas. A crise econômica iniciada no final da década de 1970 provocou enorme impacto no cenário nacional, ocorre um aumento exponencial dos níveis da inflação, desemprego, declínios dos níveis salariais, tais fatores contribuíram para desencadear o desequilíbrio no Sistema Financeiro de Habitação (SFH) em decorrência das seguidas alterações nas regras de correção monetária, dentre outros fatores. Todo esse cenário da política habitacional naquele momento era executado pelo o Banco Nacional da Habitação, com deflagração da crise resultou na extinção do BNH na década seguinte de 1980, pelo Decreto-Lei 2.291/86, cujas funções foram redistribuídas por vários órgãos de governo. Coube a CEF a administração do passivo, do ativo, do pessoal e dos bens do BNH, e operação do FGTS, a partir de então assume a condição de maior executor das políticas habitacionais do Governo Federal. A Caixa Econômica Federal por ser o banco público que acaba por oferecer subsídios e créditos destinados às construções e financiamentos habitacionais no país prioriza por elaborar constantemente estudos com os princípios norteadores da conjuntura política e da demanda habitacional no território nacional, sabemos que os reflexos da política habitacional esteve quase sempre atrelado a um ambiente de turbulência, que se intensificou, sobretudo na década de 1980 pós-extinção do BNH, tais fatores favoreceram o agravamento e a expansão do processo de favelização, nas metrópoles e cidades brasileiras, pois:

[...] a pressão populacional nos centros urbanos, a crise econômica, o desemprego e o alto custo do solo urbano associados à ausência de política habitacional forçaram as famílias de menor renda a buscar por conta própria alternativas precárias de moradia. Este processo acelerou a favelização, a ocupação irregular da periferia e de áreas de risco configurando, desta forma, os atuais problemas urbanos brasileiros. (CEF, p.9, 2011)

São competências da Caixa Econômica Federal ser o responsável direto e o agente executor do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), promovido pelo Ministério das Cidades incluído desde a instituição da lei-nº 10.859 de 2004 , entretanto, com seus recursos do Fundo de Arrendamentos Residencial (FAR¹³) são destinados para

¹³ Quando tratamos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) é representado por força do parágrafo 8º artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da lei nº 10.188/01 alterada pela lei nº 11.474 de 15 de maio de 2007.

as incumbências que consistem em aquisições de terrenos, construções ou requalificações de imóveis contratados que depois de concluídos são alienados às famílias que possuem renda familiar mensal de até R\$ 1.600,00.

As tipologias de dados quantitativos divulgados no sítio eletrônico da Caixa Econômica Federal nos permitiram realizar as análises de como os recursos são distribuídos nas contratações de operações de crédito imobiliário no país. No ano de 2013, as quantias destinadas para créditos ampliaram para um montante de R\$ 134,9 bilhões de reais com um crescimento de 26,4% se compararmos em relação ao registrado no ano anterior (2012). Dessa totalidade fora possível verificar que R\$ 61,6 bilhões foram contratados (operações de crédito imobiliários) com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), e R\$ 42,5 bilhões com recursos do FGTS, e somente R\$ 20,5 bilhões com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e R\$ 10,3 bilhões com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), Orçamento Geral da União (OGU) e Letra de Crédito Imobiliário (LCI). Somente no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, a CEF divulga que no ano de 2013, contratou 49 bilhões de reais, totalizando 692,9 mil unidades habitacionais. Ao mudarmos a escala, e focalizarmos somente na região Noroeste do Paraná, verificamos que a Caixa Econômica Federal teve presença em 121 municípios, a partir de informações coletadas em entrevista com a equipe e diretora de marketing da CEF, desse modo optamos por elaborar a Tabela 01, com os respectivos *valores da execução orçamentária em milhões de reais* e o *número de unidades habitacionais* a partir do ano de 2009, quando se concretizou e instituiu o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

TABELA 1: VALOR DA EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA DOS 121 MUNICÍPIOS NOROESTE DO PARANÁ (R\$ MILHÕES) E UNIDADES HABITACIONAIS (UH)

	2009		2010		2011		2012		2013	
	Valor	UH	Valor	UH	Valor	UH	Valor	UH	Valor	UH
FAR	31.629	779	64.700	1.472	N/I	N/I	73.345	1.391	156.857	2.604
SBPE	212.043	6.388	289.780	7.634	294.408	4.899	380.650	2.218	523.147	2.809
FGTS	190.626	3.698	354.766	4.650	668.823	10.591	830.397	15.032	1.046.997	24.632
Total	434.298	10.865	709.246	13.756	963.234	15.491	1.284.392	18.641	1.727.001	29.945

Fonte: Superintendência Regional da CEF -Noroeste do Paraná-Maringá

Organização:RAMOS,F.

Ano: 2015

1.2.3 A criação e função do Ministério das Cidades

Posteriormente ao período de governo FHC (1995-2002), a presidência da república no país passa a ser assumida por Luís Inácio Lula da Silva, no ano de 2003. E apenas num pequeno intervalo de tempo de poucos meses, o atual presidente Lula institui o Ministério das Cidades, projeto a qual já se tinha uma enorme intencionalidade, pois desde o ano 2000 Lula estava a trabalhar com o projeto Moradia¹⁴ que se desenvolveu paralelamente a política habitacional de FHC através do Instituto Cidadania.

A conjuntura daquele momento ao qual se consolidou o Ministério das Cidades trazia consigo as marcas do declínio de um Estado provedor, com uma certa dose de abandono nas políticas de habitação, saneamento e transporte. Sua criação se efetiva fundamentalmente com algumas objetivações que intentaram atribuir para aquele momento políticas que envolvesse desde as áreas de transporte e mobilidade urbana, bem como políticas de trânsito, questão fundiária e planejamento territorial.

¹⁴ O Projeto Moradia juntamente com o Instituto Cidadania mobilizou profissionais da área, representantes dos movimentos sociais e setores empresariais para discutir a transformação habitacional. Organizado em parceria com a Fundação Djalma Guimarães e pela Bancoop (Cooperativa Habitacional dos Bancários), o Projeto Moradia foi concluído em maio de 2000, Para Maricato (2014) deu ênfase ao caráter urbanístico da questão da moradia, sem separar uma proposta de habitação da proposta de cidade e propôs um projeto que inspirou a criação do Ministério das Cidades, do Conselho Nacional das Cidades de programas habitacionais e de saneamento básico.

O Ministério das Cidades foi criado, com quatro secretarias nacionais (Habitação, Saneamento, Mobilidade Urbana e Programas Urbanos), articular as políticas setoriais e enfrentar a questão urbana. Em outubro de 2003 foi realizada a 1ª Conferência Nacional das Cidades, com 2.500 delegados eleitos num amplo processo de mobilização social em mais de 3 mil municípios, que consolidou as bases da atuação do governo e propôs a criação e composição do Conselho Nacional de Habitação, instalado em 2004. O Ministério das Cidades, tem como atribuições disseminar a implantação dos novos instrumentos do Estatuto da Cidade e capacitar agentes públicos e sociais para a implementação da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano.

A gestão Programa de Arrendamento Residencial (PAR¹⁵) é de responsabilidade do Ministério das Cidades e sua operacionalização cabe à Caixa Econômica Federal (CEF), ressalta-se ainda que o PAR visa o atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda. No que circunscreve as atividades exercidas no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial as incumbências que cabem aos ministros das Cidades e da Fazenda são por fixarem por meio de ato conjuntos a remuneração da CEF.

A Secretaria Nacional de Habitação integra o Ministério das Cidades e dentro de suas atividades, ressalta-se que coordenou a elaboração do Plano Nacional de Habitação - PlanHab, um dos mais importantes instrumentos para a implementação da nova Política Nacional de Habitação - PNH, previsto na Lei 11.124/05, que estruturou o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS.

O Ministério das Cidades apesar das enormes críticas negativas que recebeu na forma em que estabelece sua operacionalização trouxe significativos avanços, por proporcionar uma maior coadunação das políticas urbanas, integrando setores como transporte, saneamento básico e habitação. Entretanto sabemos que o destino das cidades brasileiras está longe de mudar de rumo, com os movimentos de reforma urbana que se apresentam cada vez mais fragmentados e desmobilizados com poucas possibilidades de avanço real.

Há nesse atual período uma evidência insofismável de que as cidades estão cada vez piores e a questão fundiária que detém uma centralidade da reforma urbana e do

¹⁵ Ao Programa de Arrendamento Residencial (PAR) é desenvolvido em duas fases distintas, sendo a primeira compra de terrenos e a contratação da empresa de construção (incorporadora) que são responsáveis por construir as unidades habitacionais. Depois de prontas as unidades são arrendadas como opção de compra do imóvel ao final do período contratado.

direito à cidade há mais de meio século, não avançou de forma expressiva (MARICATO, 2014). A próxima discussão será fundamentalmente por tratar da política habitacional que fora contemplada em 2009, denominada de Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e discorrer sobre os agentes e ações na produção do espaço urbano em Maringá.

1.2.4 Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)

Apesar de recente sua instituição no âmbito da política habitacional brasileira o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) lançado pelo Governo Federal em abril de 2009, completou cinco anos em 2014. Em sua primeira fase o (PMCMV) tinha o objetivo de criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais para famílias com renda até dez salários mínimos. Compreende os seguintes subprogramas, ambos com a redação por meio da lei nº 12.424, de 2011:

I - Programa Nacional de Habitação Urbana – (PNHU)

II - Programa Nacional de Habitação Rural – (PNHR).

As metas iniciais visavam produzir cerca de um milhão de novas residências (Figura 2), reservando oitocentos mil unidades para as duas faixas de menor renda mensal – para o denominado Grupo 1- com rendimentos de até três salários mínimos (0 a 3 SM), e para o Grupo 2 de três a seis salários mínimos (3 à 6 SM), e as 200 mil unidades restantes foram estabelecidas para atender o Grupo 3 com rendimento na faixa de seis a dez salários mínimos (6 à 10 SM). Na elaboração da legislação do segundo artigo do Programa Minha Casa Minha Vida, os redatores tiveram a cautela ao tratar da questão dos beneficiários e dos rendimentos da União, mencionando também sobre disponibilidade orçamentária e financeira, fazendo-se necessário destacar as seguintes normas:

I - concederá subvenção econômica ao beneficiário, pessoa física no ato da contratação de financiamento habitacional; II – participará do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), mediante integralização de cotas e transferirá recursos ao Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) de que tratam, respectivamente, a Lei nº 10.188/01, e a Lei nº 8.677/93.

O processo de expansão do PMCMV ocorre juntamente com a modificação em sua legislação no ano de 2011, estabelecendo a inclusão da subvenção econômica por meio do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), sob a modalidade de equalização de taxas de juros e outros encargos financeiros, especificamente nas operações de financiamento. O programa em junho de 2014,

caminhou para a efetivação de sua terceira etapa¹⁶ e divulga a contratação de empreendimentos em boa parte dos municípios brasileiros, o discurso construído é que a prospecção do PMCMV deve atingir três milhões de unidades habitacionais no ano de 2015. Na literatura acadêmica sobre as construções de habitações do PMCMV nas cidades brasileiras, deparamos com apontamentos de que o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida surte como uma estratégia para se livrar da crise financeira mundial de 2008.

FIGURA 2: PROPAGANDA DO GOVERNO FEDERAL DO PMCMV



Fonte: http://www.brasil.gov.br/old/copy_of_imagens/revista-digital/educacao-2/25-03-2009-2013-governo-lanca-programa-minha-casa-minha-vida/view

Organização: Ramos; F.

Ano: 2015.

¹⁶ A terceira etapa do PMCMV foi lançada em 05 junho de 2014. Entretanto, sabe-se que a primeira etapa realizada em 2009, cumpriu objetivo atingindo 1 milhão de unidades habitacionais, o volume de subsídios mobilizados foram de 34 bilhões de reais. A segunda etapa estabelecida em 2011, passou a vigorar em 2012 com a alteração da Lei n° 11.977/09, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e da regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis 10.188/01, 6.015/73, 6.766/79, 4.591/64, 8.212/91, e 10.406/02 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória n 2.197-43/01.

Para Cardoso *et al*¹⁷ (2013) o PMCMV veio para estimular o setor da construção civil, pois a perspectiva de crescimento econômico estava em risco pelo contexto da crise financeira gerada pelo setor imobiliário norte-americano (EUA) no ano anterior ao de 2009. Entretanto quando as discussões são estabelecidas por Mascia, a pesquisadora enfatizou que:

[...] neste contexto, e em meio à grande crise dos mercados mundiais, que ainda em 2008 o governo federal passa a discutir mais intensamente com os grandes empresários da construção civil um plano que contemplaria a produção habitacional em escala, ao mesmo tempo em que configuraria em medida anticíclica de enfrentamento da crise econômica e diminuição do emprego formal (MASCIA, 2011).

Corroborando na mesma vertente do pensamento exposto na citação acima sobre medidas anticíclicas, o líder do Movimento dos Trabalhadores Sem-Teto (MTST), Guilherme Boulos (2014) apontou que o PMCMV não veio para resolver o déficit habitacional, mas sim para dar liquidez às grandes empresas do setor da construção, como uma política de emergência, para injetar dinheiro público no setor da construção civil, sendo parte da lógica de fortalecimento do setor imobiliário, de especulação, de uma anti-política urbana no país. Ainda nos evidencia que:

[...] não se resolve o problema habitacional dentro da lógica de mercado de financiamento, porque moradia é uma mercadoria cara. 70% das famílias que compõe o déficit habitacional no país ganham menos que três salários mínimos de renda mensal. Quem está nessa situação, não tem como comprovar condição de pagamento de um crédito imobiliário, então não entra. [...] no geral é um programa vicioso. (BOULOS, Entrevista na Revista Fórum, 2014).

Tal tendência de atender o “social” no início do século XXI firmou-se, sobretudo nos discursos da Política Nacional de Habitação, elaborado em 2004 pelo Ministério das Cidades, tendo sua principal intencionalidade ampliar o leque de expansão de mercado para atingir “os setores populares” permitindo a otimização econômica dos recursos públicos e privados investidos no setor habitacional. Para tanto era previsto a criação de mecanismos tanto de proteção aos financiamentos habitacionais como o de captação de recursos, entre os quais, aqueles disponíveis no mercado de capitais. Deste modo, o PMCMV apesar de ter uma justificativa de cunho social ligada à resolução do déficit habitacional, na realidade se projetou como um programa que fundamentalmente visou oferecer um menor grau de risco aos

¹⁷ O pesquisador Aduino Lúcio Cardoso do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano Regional (IPPUR-UFRJ) destaca no artigo “*Quando um direito vira produto: Impactos do programa minha casa minha vida na cidade do Rio de Janeiro (RJ)*”, apresentado no XI-Simpurb (2013).

investidores, e garantir créditos tanto ao comprador quanto à produção imobiliária, sendo os “setores populares” os que mais necessitam de habitações foram os que menos foram atendidos pelo programa do governo federal.

1.2.5. As ações e os agentes do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em Maringá

Para compreendermos o que realmente se efetivou na produção habitacional no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em Maringá, optou-se pela construção de um panorama analítico dos dados fornecidos pela Superintendência Regional da Caixa Econômica Federal - Noroeste do Paraná- com sede em Maringá. (Tabela 2).

Em relação às estruturações dos dados quantitativos, priorizou-se em organizá-los por anos (2010, 2011, 2012 e 2013), e também por *contratos individuais* e faixas de rendas ou recursos concedidos tanto pelo: a) Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) ou/e pelo o b) Fundo de Garantia e Tempo de Serviço (FGTS) e c) pelo o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). A estrutura que organizamos para os rendimentos mensais foi aquela já mencionada na pesquisa: Grupo 1- para famílias com renda mensal de até R\$ 1600,00, o Grupo 2 - com rendimentos entre R\$ 1.600,00 à 3.275,00, e o Grupo 3- para os que possuem renda mensal familiar de R\$ 3.275,00 até 5,000,00. Com panorama geral das análises dos conteúdos, pode-se inferir que os contratos com Pessoa Física praticamente ampliaram para mais de 50% entre os anos de 2010 e 2011, passando de 67.937.384,87 reais para 184.791.649,66 reais. Entre os anos de 2012 e 2013, os contratos individuais concedidos com recursos advindos do Fundo de Garantia e Tempo de Serviços (FGTS), foram os que tiveram as maiores contratações de habitações, respectivamente 1.736 e 1.324 unidades habitacionais, somando juntamente valores que chegaram a R\$ 267.747.714,07.

A Tabela 02 foi imprescindível na elaboração da hipótese dessa pesquisa pois os dados apresentam notoriamente a redução de financiamentos de contratos individuais pelo Fundo de Garantia e Tempo de Serviço (FGTS) se comprarmos os anos de 2012 a 2013 ou seja de R\$ 145. 33.164,91 houve um declínio para R\$ 122.414.549,16 e as unidades habitacionais contratadas foram 1736 para 1324 o que pode-se inferir uma redução de vendas no mercado de imóveis por agentes privados nesse período. Qual a saída para obterem maiores vendas? O setor privado da construção civil local em Maringá continuará atuando no setor de mercado? Com a

produção e o financiamento de produções de habitações populares-interesse social, há a possibilidade de auferir maiores rendimentos – uma vez que as habitações de mercado estão passando por retração nas vendas. Essas questões levantadas nos oferecem uma gama de possibilidades para apreender a configuração do mercado habitacional em Maringá, além de nos evidenciar como desenvolvem os mecanismos das construções habitacionais no espaço urbano, não sem contradições e peculiaridades.

TABELA 2: RECURSOS DESTINADOS PARA O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV) EM MARINGÁ NO PERÍODO 2010-2013

PROGRAMA	ANO	RECURSOS	
	2010		
		Qtde	Valor
PMCMV -Pessoa Física-	Total	1.035	67.937.384,87
	2011		
		Qtde	Valor
PMCMV -Pessoa Física-	Total	2.772	184.791.649,66
	2012		
		Qtde	Valor
FAR - Produção de Unidades Faixa 1		215	11.521.534,08
RURAL - Produção de Unidades Faixa 1		112	2.872.162,16
FGTS - Contratos Individuais - Balcão		1.736	145.333.164,91
FGTS - Comercialização Faixas 2 e 3		787	57.411.890,21
	Total	2.850	217.138.751,36
	2013		
		Qtde	Valor
FAR - Produção de Unidades Faixa 1		50	3.200.000,00
RURAL - Produção de Unidades Faixa 1		99	2.920.500,00
FGTS - Contratos Individuais		1.324	122.414.549,16
FGTS - Comercialização Faixas 2 e 3		389	30.529.721,79
Total		1.862	159.064.770,95

Fonte: Superintendência Regional da CEF -Noroeste do Paraná-Maringá

Organização: RAMOS, F.

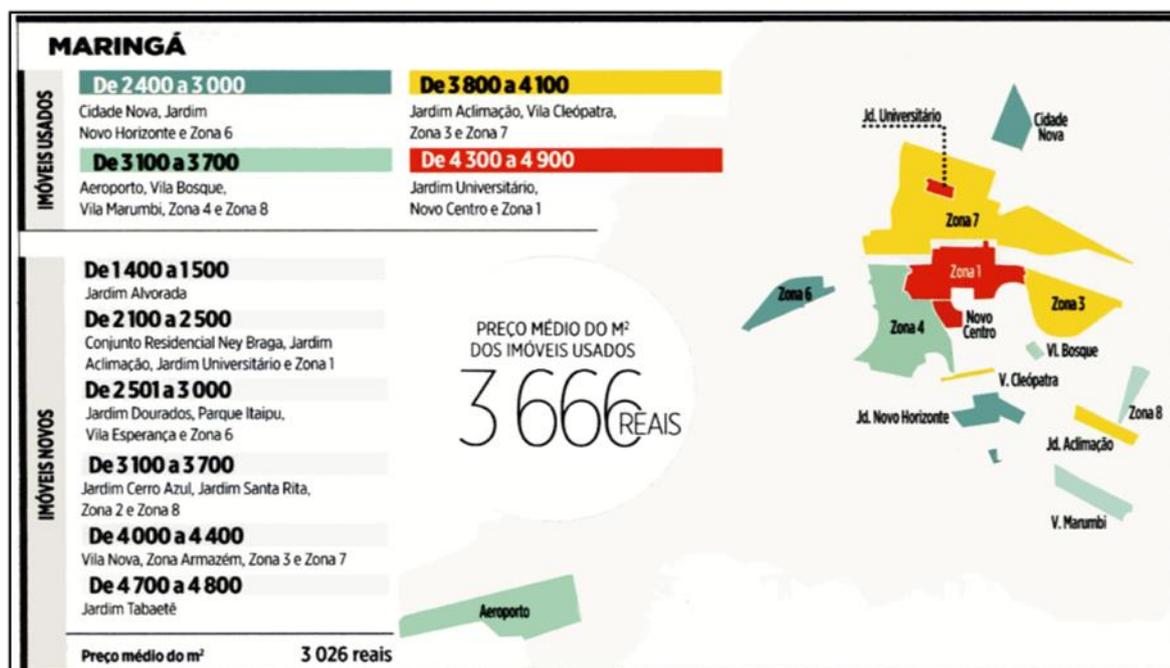
Ano: 2015

A abrangência das especializações de obras ligadas ao setor da construção civil e suas respectivas expansões, acabaram por consolidar em edificações de habitações com a estrutura e diretrizes estipuladas pelo PMCMV, fatores que alteraram significativamente as dinâmicas das cidades e metrópoles brasileiras tanto no que circunscreve as construções de habitações de mercado, quanto as habitações de interesse social. Esses processos não diferiram quando nos atentamos para a produção do espaço urbano em Maringá – sendo possível articular com questões mais amplas as quais revelam impactos diretos que materializam na produção do seu espaço urbano, essas

questões se dão por imbricações que só foram possíveis pela ação do capital imobiliário e das empresas construtoras e incorporadoras com confluência do Estado (poder público municipal e Governo Federal) seja por mecanismos que possibilitaram a expansão das relações de creditícias ou de outros como o repasse de verbas diretamente para as construtoras. Outro fator de relevância é que os espaços produzidos segundo o capital incorporador são definidos por intermédio de estratégias que visam agregar rendimentos determinando uma lógica peculiar de parâmetros de intervenção, relocando os fluxos de pessoas e influenciando no direcionamento dos serviços, equipamentos urbanos e da infraestrutura, segundo as variações do mercado e os limites da legislação urbanística. Tendo em vista que são a partir da organização das condições demográficas, principalmente a estrutura etária e as respectivas configurações familiares, os principais fatores que acabam por desencadear numa maior demanda por habitações e conseqüentemente uma valorização na média dos preços dos imóveis. No ano de 2014 ao depararmos com os estudos conduzidos pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), divulgadas na pesquisa anual da revista Exame, que priorizam em analisar o mercado imobiliário nas cidades brasileiras, apontam que a cidade de Maringá, o preço médio do m² de imóveis novos é de R\$ 3026,00 sendo que os imóveis usados mais valorizados encontram-se na região do Novo Centro e Jardim Universitário com uma média a qual possui variação de R\$ 4.300,00 à R\$ 4.900,00. Os valores de preços médios dos imóveis apresentam-se elevados em Maringá, tanto para os imóveis novos quanto os usados, principalmente nas áreas localizados na região central, com as informações apresentadas (Figura 3), pode-se levantar questionamentos importantes:

- A) Quais impactos dos “altos valores” para famílias/indivíduos quando adquirem imóveis no espaço urbano de Maringá?
- B) Como ocorrem os financiamentos para as camadas/classes que possuem os menores rendimentos?
- C) Ocorre um endividamento das famílias/ indivíduos pela ampliação das relações creditícias para a apropriação da habitação no urbano?

FIGURA 3: MARINGÁ (PR) E O PREÇO DE IMÓVEIS NOVOS E USADOS (FIPE-EXAME)



Fonte: Revista Exame, Edição maio de 2014.

Elaboração: RAMOS, F

Ano: 2015

No que tange a produção do espaço urbano é recorrente quase sempre verificarmos presença do capital incorporador o qual interessa acelerar as atividades das transações no mercado imobiliário, com o paulatino aumento, no preço dos imóveis, o que gera um aumento na parcela do orçamento destinado à moradia. Sobre o endividamento generalizado do trabalhador para aquisição de habitações, a pesquisadora e geógrafa Martins (2011) salientou que o pagamento das rendas (terra e capital adiantado) é por meio de assiguação de trabalho futuro, seu método de pesquisa consistiu na ritmanálise que buscou compreender o endividamento imobiliário intermediado no contexto que é pautado pela organização do Estado para definir um ambiente propício às relações de crédito. O endividamento organiza no tempo e no espaço a exploração pelo trabalho administrada de forma crítica para quem obtém dívidas nas aquisições de financiamentos de habitações, como exemplo analisa em sua tese a expansão de leilões de imóveis como consequência desse endividamento. Nosso objetivo não é o desvendamento da presença do crédito no consumo da moradia urbana, por meio da dívida imobiliária e seus conteúdos, tais questionamentos e exposições são para que olhares fiquem atentos a essa fase crítica de generalização de endividamento

imobiliário, e elucidar que as legislações advindas do SFI, como o contrato de alienação fiduciária oferece garantias aos incorporadores imobiliários.

Como a pesquisa trata-se em sua essência da questão habitacional de Maringá, ocorre à necessidade de fundamentação em alguns conceitos importantes que estão em consonância com a produção do espaço urbano, como o papel e funções do Estado, pois além de estar intimamente ligado com a própria reprodução do capitalismo, o Estado pode ser considerado um instrumento de regulação no que tange a produção do espaço, desse maneira a necessidade de serem elucidados algumas de suas funções no próximo item da pesquisa.

1.3. ESTADO, INCORPORADOR IMOBILIÁRIO E CAPITAL INCORPORADOR

1.3.1 Estado

Ao colocarmos a discussão neste subcapítulo tratando a centralidade do Estado na produção do espaço urbano sob a lógica do regime de acumulação, não podemos esquecer que, enquanto instituição, acaba por abranger todas as organizações e todas as atividades da sociedade. Na sociedade, o Estado é o representante por excelência das relações de poder, a organização e os papéis do Estado variam no tempo e no espaço. Entre os condicionantes dessa dinâmica, estão as relações políticas e econômicas predominantes e os requisitos para a criação de riquezas por meio da transformação da natureza. Para Lefebvre, ao analisar o Estado, deve-se levar em conta a estrutura espacial e o seu poder (1974, p.322)

O que é o Estado? Uma “estrutura”, dizem os cientistas políticos, a estrutura de um poder que toma decisões. Sim, mas devemos acrescentar: uma estrutura espacial. Se não levarmos em conta essa estrutura espacial e seu poder, retemos apenas a unidade racional do Estado; voltamos ao hegelianismo. Somente os conceitos de espaço e de sua produção permitem que a estrutura de poder atinja o concreto. É neste espaço que o poder central elimina.

O Estado e os diferentes agentes sociais encarregam-se de ordenar o território para fazer frente a essas necessidades. Os resultados desse processo envolvem conflitos, uma vez que cada grupo de agentes busca maximizar seu potencial para a acumulação de capital e o domínio de recursos. Outro tipo de conflito é o que ocorre entre objetivos econômicos e objetivos sociais. O Estado detém certos instrumentos que influenciam de forma explícita na produção do espaço, Beloto (2004) apontou que o Estado intervém na produção do espaço através de: alocação de recursos, realização de

empreendimentos, exercício de controle e fiscalização, prestação ou concessão de serviços públicos, taxaçaõ diferenciada dos imóveis estimulando a especulaçaõ, fornecimento de crédito e elaboraçãõ da legislaçaõ. Dentre esses instrumentos utilizados pelo Estado, verifica-se que se consolida através da legislaçaõ urbanística e seus atributos, em específico, o coeficiente de aproveitamento, os parâmetros de uso e ocupaçaõ do solo e a Lei de Zoneamento e Uso do Solo.

No entanto, é através da implantaçaõ de serviçõs como sistemas viários, calçamento, água, esgoto, iluminaçaõ, parques, coleta de lixo, equipamentos urbanos, os bens de consumo coletivos, etc., interessantes tanto às empresas como à populaçaõ em geral, que a atuaçaõ do Estado se faz de modo mais corrente e esperado. Outro atributo constituído pelo Estado, no que se refere ao espaço urbano, diz respeito à elaboraçãõ de leis e normas vinculadas ao uso do solo, às normas de zoneamento, ao código de obras, entre outros (CORRÊA, 2002).

O Estado não é uma instituiçaõ que governa com racionalidade fundamentada nos princípios de equilíbrio social, econômico e espacial, ao contrário, suas contradições exercidas sobre as classes sociais e de seus conflitos de interesses dos diferentes membros, bem como da uniãõ entre eles, acabam privilegiando os interesses da classe dominante que, a cada momento, disputam o poder. Além de privilegiar os interesses das classes dominantes, como apontou Mendes (1992) é por meio das estratégias desenvolvidas pelos agentes sociais, dentre eles o Estado, que a produçaõ do espaço

[...] seja o da rede urbana, seja o intraurbano, não é resultado da “mãõ invisível do mercado”, nem de um Estado hegeliano, visto como entidade supraorgânica, ou de um capital abstrato que emerge de fora das relaçaões sociais é consequência da açãõ de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade (CÔRREA, 2011, p.43).

No dizer de Côrrea (2011) os agentes sociais concretos são portadores e geradores de conflitos, dentre eles o Estado, a cada momento defendem seus interesses, ora com posturas e características contraditórias. Sem pretensãõ do estudo apresentar-se de forma, e, sobretudo de maneira tautológica, é necessário recorrermos a aportes teóricos e conceituais que serviram para um desenvolvimento à posteriori da parte empírica da pesquisa, coube a nós, ainda que sucintamente à retomada de alguns velhos e ainda importantes conceitos como o de incorporador e capital incorporador.

1.3.2 Incorporador Imobiliário

Em relação aos agentes que atuam no setor imobiliário Souza (1991) caracteriza como incorporadores imobiliários e os divide esses agentes em três tipos: os incorporadores, os construtores e os vendedores. Ao anexar o fator consumo, a autora passa a considerar a existência de “três agentes fundamentais nesse processo de produção e consumo” (SOUZA, 1991): o comprador, o incorporador e o construtor.

O incorporador imobiliário é o agente econômico que, mesmo não sendo o único a atuar sobre o espaço urbano possui a capacidade de modificá-lo e estruturá-lo (SMOLKA, 1989), entretanto, é também no setor imobiliário que se definem as ações como a comercialização e os financiamentos de terrenos. Nesse sentido esse setor o qual organiza o espaço de forma hierárquica, onde existem áreas mais valorizadas e áreas menos valorizadas, comumente acabando por gerar uma segregação social. Contudo, as forças/tipos de capital que ocupam a cidade e o campo estão constantemente em lutas, desenvolvendo a especulação sobre o valor de uso do solo e seu valor de troca (SANTOS, 1988).

Em Maringá os agentes produtores do espaço, sobretudo os incorporadores imobiliários, adiantaram-nos, em pesquisas anteriores, que Maringá é um ótimo lugar para investimento, dada a facilidade de “ler” as leis que regulam a reprodução do espaço (Leis de Zoneamento, leis de Uso e Ocupação do Solo) e aplicar seus projetos sem maiores empecilhos.

1.3.3 O capital incorporador

O capital incorporador difere daquele descrito por Marx, para este o capital não é uma coisa ou um conjunto de instituições, o capital é um processo de circulação e realização. Harvey (2005) descreve que esse processo [o de circulação e realização do capital] deve se expandir, acumular e reformar os processos de trabalho e os relacionamentos sociais de produção, assim como mudar constantemente as dimensões e formas de circulação.

Partindo da definição clássica proposta por Smolka (1987, p.47), este acaba por definir o capital incorporador “como aquele que desenvolve o espaço geográfico organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados a produção de habitações”. Essa forma de capital também possibilita manipular o preço do solo urbano.

Entretanto, o capital incorporador desenvolve e organiza investimentos para a habitação à medida que direciona seus recursos para atender a demanda solvável da população, ou seja, a classe de maior poder aquisitivo.

O capital incorporador, do ponto de vista econômico, constitui-se, assim, em um capital especializado que assume o comando do processo de transformação do ambiente construído urbano, articulando de maneira sistemática e empresarial: a compra dos terrenos ou áreas, a contratação de consultores, escritórios de projeto e planejadores, de agentes da construção civil, agentes responsáveis pelo lançamento e pela comercialização (SMOLKA, 1987).

Nosso intuito não é discutir o “capital”, nem as frações deste numa forma pormenorizada e sim evidenciar que para a produção do espaço urbano, existe o capital incorporador o qual interessa acelerar a atividade das transações no mercado imobiliário, com o paulatino aumento, no preço dos imóveis, o que gera um aumento na parcela do orçamento destinado à moradia (sobretudo nas construções de edifícios).

1.4 A ATUALIDADE DA VERTICALIZAÇÃO EM MARINGÁ

Tendo em vista que na cidade de Maringá, ocorre um movimento incessante na constituição para novas formas de produção e consumo de imóveis residenciais atrelados, sobretudo, à construção de edifícios verticais. A incorporação tanto para as habitações de mercado bem como as habitações de interesse social materializa-se no espaço urbano por intermédio de construção de edifícios, inseridas no e pelo o processo de verticalização.

O fenômeno de verticalização no Brasil teve um novo impulso em meados da década de 1970, Souza (1994) destaca que a verticalização foi intensificada através da ação do Banco Nacional da Habitação e do Sistema Financeiro de Habitação, ligadas a produção habitacional nas cidades brasileiras.

Para Mendes (1992) nas duas últimas décadas do século XX e início desse século XXI ocorreu expressiva intensificação da construção de edifícios destinados prioritariamente para o uso residencial, tanto em cidades onde estes já se faziam presentes, como naquelas onde os edifícios eram inexistentes. Dentre as estratégias das incorporadoras e construtoras imobiliárias são recorrentes as ações que priorizam aproveitamento do solo urbano nas cidades tanto a nível nacional quanto a nível mundial por meio do processo de verticalização, motivação que nos instigou em

apresentar o conceito e como o tal processo (verticalização) manifesta-se no espaço urbano de Maringá, tanto para a produção das habitações, dos setores de mercado quanto para as de interesse social. À priori, cabe a nós resgatar alguns dos pesquisadores que debruçaram sobre o tema no âmbito da ciência geográfica. O processo de verticalização conforme aponta Souza (1989) foi um dos meios de fazer a terra urbana passar à condição de mercadoria, uma vez que a reprodução do espaço urbano teve como consequência a ampliação do espaço habitado, transformando profundamente as relações na propriedade fundiária. Os negócios com o solo urbano não envolvem apenas os agentes privados detentores do capital, mas o poder público participa também de forma bem expressiva na dinâmica dessa reprodução territorial da cidade. Nosso apoio esteve nos estudos desenvolvidos por pesquisadores que trataram desta temática, tais como Souza (1989,1994), Mendes (1992). Para Mendes (1992, p.30), o processo de verticalização é:

[...] é um processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua produção e apropriação de diferentes formas de capital, principalmente consubstanciado na forma de habitação, como é o caso do Brasil. Além da associação junto às inovações tecnológicas, que interferem no processo, alterando a paisagem urbana.

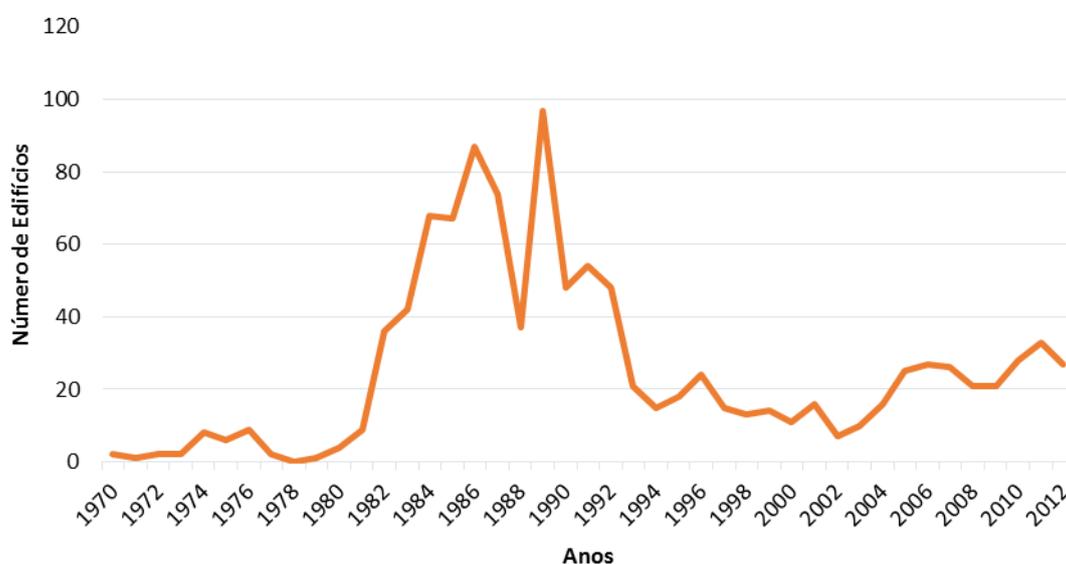
Os estudos sobre a verticalização das cidades brasileiras passaram a ser objeto de investigação a partir dos anos de 1980. Inicialmente ocorreram na busca da compreensão do processo ocorrido na cidade de São Paulo, e, posteriormente em outras metrópoles como: Belém, Rio de Janeiro, entre outras. Paralelamente chegou às cidades de grande e médio porte e novas metrópoles, entre algumas: Maringá, Uberlândia, Santa Maria, Ponta Grossa, Sorocaba, São José do Rio Preto, Presidente Prudente, Santos, Natal, Viçosa, Uberaba, João Pessoa, Curitiba, Vitória, Florianópolis, Guarapuava, Campinas, São Luis, Londrina, Cianorte e Umuarama, entre outras (MENDES, 2009).

Para Mendes (2005) as características do processo de verticalização comum nas metrópoles e grandes cidades (por necessidades de maximização do uso do solo), é diferenciado nas demais, quando resgatamos esse processo, o mesmo vem contribuindo de forma expressiva na mudança de hábito de morar em residência unifamiliar para a multifamiliar (embora saibamos que o conteúdo cultural da população que sai das cidades pequenas para as médias e grandes tem raízes rurais), por parte da(s) classe(s) mais abastada(s) da população. Em relação às habitações os promotores e incorporadores imobiliários, optaram para a maior valorização do espaço urbano em Maringá na atual conjuntura por meio da reprodução acelerada do processo de

verticalização sobretudo no Novo Centro, na zona 05 e zona 06, este último com a presença dos edifícios MRV. Outro fator que contribui para um aumento significativo, do fenômeno de verticalização após o ano de 2009 é a produção habitacional de interesse social advindas com o PMCMV tanto nas periferias do espaço urbano de Maringá bem como no distrito de Iguatemi.

Na década de 1970, Maringá já contava com uma população majoritariamente urbana e com grande demanda por residências urbanas. Na década de 1980 ocorreu a amplitude do processo de verticalização, sendo que as construções de edifícios com quatro pavimentos ou mais teve o seu ápice no período correspondente entre os anos de 1986 e 1989 (Gráfico 1). Posteriormente na década de 1990 houve um declínio no número de construções e já em meados da década de 2000 ocorre uma retomada do ritmo de crescimento dessas construções, sobretudo nos anos de 2009 a 2012. (TÖWS, 2010).

GRÁFICO 1 - NÚMERO DE EDIFÍCIOS COM QUATRO PAVIMENTOS OU MAIS CONSTRUÍDOS POR ANO EM MARINGÁ (PR)



Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá, 2013.

Elaboração: Santos, B. M., 2013.

Adaptação: Ramos, F, 2015

As palavras descritas pelo secretário municipal de Planejamento, Walter Progiante, no ano de 2011 ao referir-se ao processo de verticalização, já declarava algumas modificações importantes sobre com discursos que tratavam da seletividade de áreas e zonas do município. Em relação à opção por escolhas de tais áreas no espaço

urbano, faz do Estado (poder público municipal) um forte indutor para a consolidação do processo de verticalização, em entrevista ao jornal o Diário, Progriante, menciona que

[...] as principais mudanças consistem na liberação da construção de prédios em ruas que até hoje não podem receber mais do que sobrados. Já para as avenidas, a verticalização será estimulada pelo aumento do coeficiente permitido para a construção [...] o objetivo das mudanças é liberar a construção dos prédios e, ao mesmo tempo, evitar o adensamento de edifícios numa região, a exemplo do que já ocorre na Zona 7 de Maringá. (Walter Progriante, Diário de Maringá, 2011).

O aludido processo de verticalização se apresenta de forma ainda mais intensa, em Maringá sendo visivelmente apreendido quando se efetivou o trabalho de campo em determinados zonas da cidade, e deparou-se com notoriedade principalmente na região do Novo Centro, zona 01, zona 05, zona 06, zona 07, Vila Armazém, Vila Marumby, Vila Cerro Azul e o Jardim Alvorada, além das habitações de interesse social localizadas no distrito de Iguatemi e nos espaços periféricos (Santa Clara e Santa Júlia). No que circunscreve aos empreendimentos de mercado destacamos a zona 06, lócus no espaço urbano de Maringá onde ocorreu uma amplitude do processo de verticalização, que até então não tinha se manifestado até 2011. Os edifícios, ainda que incipientes, trouxeram consigo uma pequena dispersão de centralidade em relação ao centro principal de Maringá. Tal fator ocorreu principalmente quando ligados a processos de usos e consumo desses espaços atrelados aos setores de comércio e serviços, sobretudo para atender à necessidade dos moradores, que vão desde o consumo básico, como alimentos e vestuários, até os mais sofisticados que podem ser encontrados nos diferentes equipamentos urbanos como shoppings centers¹⁸ e hipermercados. O trabalho de campo realizado na 17ª Feira de Imóveis¹⁹ realizada no ano de 2014,

¹⁸ Na zona 06 de Maringá no decorrente ano de 2009 onde se instaura um incipiente processo de verticalização, instala-se também o Catuaí Shopping do grupo BrMalls¹⁸ sendo atualmente a empresa de maior presença no Estado do Paraná em número de Shoppings Centers. Prestadora de serviços de administração e comercialização de shopping centers da América Latina. Com presença nacional em todas as cinco regiões do Brasil, atende os consumidores de diferentes classes sociais do país. O grupo mantém sua sede no Rio de Janeiro, e seu controle são divididos por diferentes grupos de investimento, acionistas e colaboradores. A fundação do grupo BrMalls foi em outubro de 2006, GP Investimentos e a Equity Internacional, empresas americanas, com sede em Chicago, investidora liderada por Samuel Zell, empresário de negócios estadunidense realiza fusões com grupos empresariais e de investidores adquirem a ECISA (Grupo Empresarial), a EGEC e a Dacom, criando o grupo BrMalls, está se apresenta como a 5ª maior empresa de shopping centers do Brasil e como a maior prestadora de serviços de comercialização e administração do setor.

¹⁹ O trabalho de campo nessa etapa da pesquisa visou compreender a dinâmica e posicionamento dos promotores imobiliários em relação aos negócios e ao mercado imobiliário no que circunscreve a construção de habitações principalmente na forma edifícios (processo de verticalização) inseridas ou não no âmbito do PMCMV.

procurou apreender as estratégias dos promotores imobiliários que atuam na construções de edifícios no setor de mercado em Maringá.

Entrevistas e questionários foram aplicados aos incorporadores imobiliários na 17ª Feira de Imóveis e ao extrair informações por meio das análises dessas entrevistas, verificou-se que os “promotores imobiliários” estão buscando reestruturar e modificar seus produtos imobiliários, construindo novas tipologias habitacionais de edifícios denominadas de alto padrão e médio padrão. Entretanto, no processo de produção de novos empreendimentos, principalmente quando se trata do processo de verticalização urbana por meio da construção de edifícios, traz modificações as quais visam ressaltar a diferenciação arquitetônica para atender as elites locais que exigem padrões diferentes de construções e de acabamentos, como nos informa o entrevistado A:

[...] dentre as estratégias de nossa empresa é produzir edifícios “alto padrão”, destinados a um pública classe A, com acabamentos internos, refinados, garagem no subsolo, ou seja, para os que possuem maior poder aquisitivo e nosso principal objetivo de 2014 para os próximos anos é ser referência no mercado imobiliário para o público e construção em Maringá nessa tipologia de empreendimentos. (Entrevistado A. Trabalho de Campo, maio de 2014).

As análises foram respaldadas nos conteúdos das entrevistas e verificamos que o aludido processo de verticalização tende e continua a ampliar-se no espaço urbano, principalmente na região do Novo Centro e na zona 06, devido aos incessantes investimentos que estão realizados pelas construtoras locais e outras construtoras que atuam a nível regional e no âmbito nacional, para a zona 06 destacam-se as ações MRV (incorporadora, construtora e vendedora) e no Novo Centro é comumente as edificações estarem ligadas as construtoras e incorporadoras locais.

Na próxima etapa do trabalho priorizou em trabalhar com conceitos que relacionavam com a temática, sendo assim traz considerações acerca da noção de produção do espaço: um exercício de posicionamento mediante aspectos do teórico e do real.

1.5 CONCEITOS E CONSIDERAÇÕES ACERCA DA NOÇÃO DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO: UM EXERCÍCIO DE POSICIONAMENTO MEDIANTE ASPECTOS DO TEÓRICO E DO REAL

Enredar reflexões acerca de produção do espaço, no caso desta pesquisa, equivale ao exercício de apreender como o espaço destinado às habitações está atrelado à lógica de reprodução de capital, conforme alguns mecanismos centrais (estratégias do capital atrelada à política) a este tipo de produção. A atualidade da construção de habitações em Maringá, principalmente àquelas que o Estado caracteriza como de interesse social, denota uma especificidade que até então não vislumbramos em outros estudos, através da privatização imediata da construção deste tipo de habitação. No que circunscreve as habitações caracterizadas de mercado, tem-se, enquanto singularidade, surgem como uma produção respaldada na centralidade econômica na cidade. Como resultado da lógica da produção do espaço urbano maringaense, destacamos um duplo onde: 1) a extensão da periferia comporta conteúdos específicos que, de imediato, refletem na vida dos moradores; contudo, tais conteúdos são irrelevantes em detrimento da propriedade posta enquanto imperativo; 2) a produção de uma nova centralidade é caracterizada pelo predomínio da habitação de mercado pontuada especificamente pela forma-mercadoria.

Pode-se afirmar que a prática espacial consiste em uma projeção sobre o terreno de todos os aspectos, elementos e momentos da prática social. (LEFEBVRE, 1981[1974], p.14). O autor procura não apenas caracterizar o espaço em que vivemos e sua gênese, mas reencontrá-lo, através do espaço e pelo espaço produzido, da sociedade atual. Em relação ainda as práticas espaciais, pautado nos dizeres de Souza (2010) salienta que tal conceito se apresenta de forma reciclada e recontextualizada no neocapitalismo, diferentemente da contribuição original proposta por Lefebvre. Entretanto, podemos verificar que

[...] a prática espacial [...] associa estreitamente, no espaço percebido, a realidade quotidiana (o emprego do tempo) e a realidade urbana os caminhos e redes ligando os locais da vida “privada” e do lazer”. (LEFEBVRE, 1981[1974], p.14).

Uma abordagem para o conceito de práticas espaciais encontra-se no livro “Geografia: Conceitos e Temas”, organizados por Iná Elias de Castro, Paulo César da Costa Gomes e Roberto Lobato Côrrea este último conceitua práticas espaciais como:

[...] um conjunto de ações espacialmente localizadas que impactam diretamente sobre o espaço, alterando-o no todo ou em parte ou preservando em suas formas e interações espaciais. (CÔRREA, 2012).

Nessa mesma perspectiva, Sposito (2012) traz estudos, com as lógicas econômicas e práticas espaciais contemporâneas. Sabe-se então que as *práticas espaciais* não devem ser entendidas apenas como elementos de passividade, dotados de vazios, ou então, como na visão simplistas de “produtos”, não tendo outro sentido senão o de serem trocados, e/ou de serem consumidos. Portanto com o embasamento Lefebvre (1974), podemos afirmar que o espaço intervém na própria produção e organização do trabalho produtivo, transportes, fluxos de matérias-primas e de energias, redes de repartição de produtos. À sua maneira, produtivo e produtor, o espaço (mal ou bem organizado) entra nas relações de produção e nas forças produtivas.

Lefebvre (1974) nos adverte sobre a possível análise e o caráter dialetizador do espaço o que pode dar sequência as ideias desenvolvidas anteriormente: [...] seu conceito não pode, portanto, ser isolado e permanecer estático. Ele se dialetiza: é produto-produtor, suporte de relações econômicas e sociais. [...] Entretanto, sociedade e espaço não são instâncias separadas, sendo assim a sociedade só se concretiza por meio do seu espaço. O espaço também é uma instância, pois é uma estrutura fixa com uma determinação que atua no movimento da totalidade social. Portanto, as formas espaciais são resultados de processos passados, mas também são condições para processos futuros, nosso questionamento balizador se atenta para: O que é produzir no que concerne ao espaço? Sobre a atividade produtiva no espaço, Santos (1996) argumenta que a mesma implica em uma ação sobre a superfície terrestre, que sempre está se recriando em novas formas, de tal maneira que “produzir é produzir o espaço”, seja o espaço urbano, o espaço rural a quais estão inseridos no espaço geográfico, que no dizer de Olivier Dollfus:

[...] o espaço geográfico como o esteio de um sistema de relações, algumas determinadas a partir do meio físico (arquitetura dos volumes rochosos, clima, vegetação), outras provenientes das sociedades humanas responsáveis pela organização do espaço em função da densidade demográfica, da organização social e econômica, do nível das técnicas; numa palavra: de toda essa tessitura pejada de densidade histórica a que damos o nome de civilização" (DOLLFUS, 1972).

Esse ato de “produzir” o espaço e a ação da sociedade é indissociável, ao pensarmos no espaço como lugar da ação dos homens, ou seja, como *locus* onde as ações antrópicas estão sempre presentes, devido as constantes mutações promovidas pelos homens no espaço geográfico. O espaço, também pode ser analisado por interde um embasamento que lhe confere o estatuto de produto, meio e condição da reprodução

social (CARLOS, 2011). Embora o fundamento de produção do espaço como mercadoria esteja presente de forma bastante vigorosa, as estratégias engendradas para sua valorização desestruturam e reestruturam o nível do vivido, alcançando o indivíduo em sua vida cotidiana, que também se torna objeto dessa valorização.

A noção de reprodução das relações de produção (LEFEBVRE, 1973) enquanto subsídio para uma análise crítica do real, possui um alcance global que incide sobre a totalidade, através do movimento local da sociedade. Inerente ao real apreendido nesta pesquisa há um movimento específico qual a reprodução do capital em Maringá revela novas formas e conteúdos que, por conseguinte, repercutem suas próprias contradições. Um dos pilares para se construir tal reflexão é que essa proposta pautada na perspectiva lefebvriana é de que a sociedade capitalista é uma totalidade não consumada e, por isso, aberta a inúmeras contradições. Evidentemente, quando se recorre em suas análises, o capitalismo deve ser concebido como uma totalidade aberta, “como totalidade nunca sistematizada, nunca acabada; nunca per-feita, mas que, contudo, se vai consumando, se vai realizando” (LEFEBVRE, 1973, p.5).

Assim sendo, o capitalismo sobrevive e sobreviveu como sistema, ao produzir seus próprios espaços, o qual na maioria das vezes é ditado por necessidades mecânicas e pela necessidade de reproduzir relações sociais de produção. Não existe uma reprodução das relações sociais de produção sem de fato existir uma produção de relações, sendo que essa produção não é um processo puramente repetitivo. Assim sendo, quando pensamos na trindade capitalista, teoria descrita por Marx [Terra, Capital e Trabalho], pode-se notar que essa trindade traz aspectos e elementos da sociedade que estão indissolúvelmente ligados na produção e nas relações sociais que podem aparecer separadamente, por questões ideológicas amparadas por um sistema *contratual*.

Ao se pensar também na reprodução das relações sociais de produção pode-se verificar que essas se manifestam no espaço social, mas o que é esse espaço social? O espaço social nos dizeres e na perspectiva lefebvriana é o espaço integrado, o espaço do desenvolvimento social, espaço social de usos, diferentemente do espaço abstrato.

Para Milton Santos (2012) é importante frisar que o espaço social é [...] como toda realidade social, definido metodológica e teoricamente por três conceitos gerais: a *forma*, a *estrutura* e a *função*. Na mesma perspectiva, Henri Lefebvre faz a seguinte afirmação: Isso significa que todo espaço social pode ser objeto de uma análise formal, estrutural e funcional. (LEFEBVRE, 1974, p.172).

Entretanto, quando Mark Gottidiener (2010) em sua obra “A produção Social do Espaço Urbano” salienta que não se pode reduzir o espaço apenas a três domínios (produção, consumo e troca) é necessário articulá-los ao quarto domínio das relações sociais, que é a produção de riqueza e de mais-valia, o espaço aparece como um elemento de forças produtivas da sociedade, especialmente através de suas formas e designs. Logo, é possível verificar que as relações sociais se manifestam, no sentido mais amplo do termo, seja por intermédio da vida cotidiana, da vida em família, e indubitavelmente nas vivências que se materializam nas cidades, essas relações reproduzem onde a mais valia global da sociedade se realiza e se reparte e uma enorme parcela é despendida no funcionamento global da sociedade, seja por meio da arte, da cultura ou da ciência.

Desvendar, compreender a produção e a reprodução do espaço é uma tarefa que nós geógrafos nos empenhamos, portanto, ao procurar enredar sobre considerações sobre o conceito reprodução do espaço, e entretanto, correlacionar como se desenvolve tal reprodução no âmbito do espaço urbano de Maringá, entretanto a concepção de produção do espaço, que vem de Lefebvre (2008) onde o autor busca na obra de Marx e Engels o sentido do termo “produção” pautado pelo o materialismo histórico. Marx enfatiza que não há a análise materialista da história, sem a análise do papel da produção, tanto no que se refere ao desenvolvimento das forças produtivas, quanto no que diz respeito às relações de produção, ao nosso entender a produção como um processo com dupla determinação: historicidade e práxis. Lefebvre (2008) revela a produção em múltiplos sentidos, tanto no sentido amplo como: a produção de relações sociais, cidade, conhecimento, civilização; quanto no sentido restrito: produção de bens, alimentos, vestuários, habitação e coisas.

Lefebvre (2008) ao discorrer sobre a práxis como transformação do mundo real e ao identificar a cidade com o processo produtivo, entendendo-a como condição e manifestação dele, analisa a cidade como meio através do qual se realiza a própria produção, a distribuição, a circulação e o consumo individual e coletivo. Outro autor que faz uma reflexão relevante sobre a produção do espaço é Santos (1978) destacando que:

Produzir e produzir espaço são dois atos indissociáveis. Pela produção o homem modifica a Natureza Primitiva, e a natureza bruta, a natureza natural, socializando, dessa forma, aquilo que Teilhard de Chardin chama de ‘ecossistema selvagem’. É por essa forma que o espaço é criado como Natureza Segunda, natureza transformada, natureza social ou socializada. O ato de produzir é, ao mesmo tempo, o ato desproduzir espaço (SANTOS, 1978, p.163).

A citação supracitada revela o homem, como o agente ao qual modifica a natureza. Carlos (2011) também ao pensar a produção do espaço como produção social defende a seguinte ideia a qual se trata de um salto qualitativo em direção à compreensão do mundo, mas destaca que este processo não é linear e nem mesmo homogêneo, evidenciando que a partir do método dialético permite-se pensar as contradições do processo de produção do espaço urbano, situando o lugar e o papel dessa produção na totalidade da produção social capitalista.

Em relação a reprodução do espaço é possível refletir sobre as articulações que se desenrolaram no passado e também acerca das atuais, entretanto, é possível notar que essa reprodução do espaço acaba por recriar condições para o processo de reprodução do capital, do poder e da vida humana, sendo, portanto, produto histórico e realidade presente (CARLOS,2011). O espaço dentro do capitalismo, enquanto mercadoria apresenta diversos usos, onde a cidade dá ao seu solo, ao mesmo tempo, a condição de valor de uso e valor de troca (LOW-BEER, 1987).

Contém o solo um valor de uso, à medida que reflete um misto de necessidades e reivindicações sociais, hábitos culturais, estilos de vida e similares, em que se constitui condição indispensável à produção de mercadorias (pois é a base física onde o capital será transformado em bens de produção) e a reprodução da força de trabalho, pois é o sistema de sobrevivência do homem, onde ele constrói sua moradia. (HARVEY, 1980). Segundo Lojkine (1981, p.63),

[...] Marx reduziu o valor de uso da terra a duas funções: como instrumento de produção (minas, quedas d' água, terra agrícola) e como simples suporte passivo de meios de produção (fábrica), de circulação (armazéns, bancos) e de consumo (residências).

Este mesmo autor propõe um terceiro valor de uso da terra, considerando importante a “[...] socialização das condições gerais de produção, aquilo que denominamos capacidade aglomerativa de combinar socialmente meios de produção e meios de reprodução de uma formação social”. Lojkine (p.154) considerava que esse valor de uso está estabelecido na “[...] propriedade que o próprio espaço urbano tem de fazer com os diferentes elementos da cidade se relacionem entre si”.

Outro modo de pensar a noção de produção, é que devemos considerar os sujeitos produtores e os agentes da produção material do espaço, levando em conta que a produção temporal em conteúdo as relações sociais a qual tem uma localização no espaço, Villaça (2012) ao trabalhar os conceitos de preço e valor da terra, a partir do conceito de localização analisa que seu principal valor de uso parece derivar do trabalho

feito de fora dela, fora de um determinado terreno ou lote e salienta que a localização não pode ser aceita como um “dom gratuito da natureza”, mas sim como um produto não produzido.

A produção do espaço também é tida pelo referencial do espaço como mercadoria, ou seja, como algo que também é inserido na lógica de produção e consumo das mercadorias, o que nos leva a pensar este processo na escala intra-urbana. Segundo essa lógica, a produção do espaço é realizada socialmente, de forma cooperada e alheia, a partir do trabalho, e tem na sua apropriação privada a característica da lógica do valor de uso e de troca, por intermédio do mercado imobiliário. Novas perspectivas e estratégias são empreendidas pelos agentes imobiliários, oferecendo sobrevida às relações capitalistas, afinal, “o que menos importa é o porte da cidade e o que mais importa é a acumulação por meio da produção do espaço urbano” (LENCIONI, 2010). De outro lado, o capital e os promotores imobiliários – com suas estratégias e ações – aliado ao Estado, acaba por reproduzir no espaço urbano maringense a lógica do capital tornando a cidade como negócio, o que acaba por aumentar a busca por imóveis, devido a forte demanda e interesse por se habitar e o viver na cidade, faz com que o mercado imobiliário promova condições para a realização da produção do espaço urbano.

A lógica da produção do espaço urbano na atualidade denota que a articulação dos diversos agentes somados ao Estado apresenta contradições que são atuais a este processo, ainda mais quando evidenciada na prática dos indivíduos. Por este viés há o auxílio de Côrrea (2007) na compreensão destas contradições na cidade, ao explicar que o que possibilita a existência das periferias crescerem de forma desordenada e estilhaçada, são resultados de práticas espaciais. Entretanto a singularidade da “prática espacial” transforma-se pela ação sistemática, regular e de maior escala temporal, envolvendo uma ampla porção do espaço, em processo espacial. As práticas espaciais são meios pelos quais a diferenciação socioespacial pode ser alterada e/ou mantidas.

A lógica de reprodução do capital, no setor imobiliário, encontra condições suficientes para sua realização na produção do espaço urbano, ao passo que, dessa forma, se reproduz também a sociedade. O papel dos promotores imobiliários na cidade de Maringá sempre foi latente, evidenciado desde a sua gênese, como aponta Beloto (2004) destacando que há a valorização imobiliária de determinados setores da cidade, seja pelo modelo de controle urbanístico ou pelas leis de zoneamento.

O movimento histórico das políticas habitacionais no Brasil, enquanto referenciais que nos auxiliam na compreensão do atual momento, aponta que, na atualidade, e no caso desta pesquisa, na realidade maringaense, a produção de habitações contém alguns elementos reais do processo de produção do espaço urbano. Tais elementos, ancorados nas estratégias para reprodução e acumulação de capital, tem no Estado o fator principal para desenrolar algumas tendências na configuração de classes na realidade local. Diferente de como ocorreu em momentos anteriores o que vislumbramos é a relação direta e imediata, tanto de capitais locais (neste caso, na construção de habitações de interesse social) quanto de capitais já consolidados neste tipo de segmento econômico (neste caso, selecionamos a MRV). Aliás, tal escolha permite tecermos de maneira mais concisa a relação política que atravessa a atualidade da produção do espaço urbano de Maringá, seja na expansão limitada de sua periferia (marcada pela barreira geográfica da soja (urbano e rural) e/ou do tecido urbano em descontínuo), ou seja, na produção e/ou reforço de novas e antigas centralidades, que são capazes de marcar o nível das taxas de rendimentos das habitações no mercado. A terminologia “barreira geográfica da soja” advém da análise de morfologia espacial (urbana), por meio da realização do trabalho de campo nos conjuntos habitacionais de interesse social. Nesta situação de pesquisa de campo, verificamos que no limiar dessas habitações são localizadas também as plantações de soja, o que de imediato nos remete a pensar naquilo que Sposito (2006) destacou como o reconhecimento do contínuo cidade/campo, enquanto resultado e condição das formas de produção territorial da cidade²⁰. Ressaltando, a autora nos adverte que não podemos pressupor o desaparecimento da cidade e do campo como unidades espaciais distintas, mas sim buscarmos compreender a constituição de uma área de transição e de contato entre esses espaços, que, por sua vez, se caracterizam pelo compartilhamento no mesmo território, em parcelas territoriais justapostas e sobrepostas, formas de usos do solo, de práticas socioespaciais e de interesses políticos e econômicos tanto associados ao mundo rural quanto ao do urbano.

²⁰ Para a autora o período atual é marcado pelas formas de produção territoriais da cidade como resultado e condição no âmbito do modo capitalista de produção. Assim, a expansão territorial urbana realiza-se com a implantação de loteamentos e pela imediata ou não incorporação imobiliária nesses lotes. Para maiores informações e aprofundamento ver Sposito, 2006, p.122.

CAPÍTULO II

DÉFICIT HABITACIONAL EM MARINGÁ: HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E HABITAÇÃO DE MERCADO

“(...) a humanidade só levanta os problemas que é capaz de resolver e assim, numa observação atenta, descobrir-se-á que o próprio problema só surgiu quando as condições materiais para resolvê-lo já existiam ou estavam, pelo menos, em vias de aparecer”, Marx

2. DÉFICIT HABITACIONAL EM MARINGÁ: HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E HABITAÇÃO DE MERCADO

O desafio de elaborar um argumento sobre a produção do espaço urbano de Maringá, tendo em vista as habitações de interesse social e as habitações de mercado, tem como referencial as atuais e reais condições que partem da vida material, ao mesmo tempo que são balizadas pelas contradições que a constitui. Apesar de contraditório e, de certa forma, conflituoso, tal movimento também é condição *sine qua non* do avanço e desenvolvimento das forças produtivas sociais, cujas relações adquirem as particularidades que atravessam esta cidade paranaense. Apenas esta relação – entre tantas mais – já nos lança a um duplo onde tem-se, a partir de Maringá, primeiramente, os aspectos das condições de produção material (na especificidade das relações de produção em Maringá) e, por conseguinte, como tais relações de produção (condizentes com uma especificidade do atual momento das forças produtivas) impactam diretamente na produção do espaço urbano de Maringá, por meio da construção de moradias²¹.

Damiani (1993) traz a baila uma consideração instigante para nossa reflexão, acerca das políticas habitacionais que caracterizaram o Brasil nas décadas de 1960, 1970 e 1980, quando afirma sobre uma leitura ideológica por trás dos projetos dos conjuntos habitacionais²². A problemática posta neste nível, caracterizado pelo aparato institucional do Estado, somente terá como resposta viável e positiva o próprio aparato institucional, neste caso, oferecendo a imediata solução a partir da construção de moradias, tanto de interesse social quanto de mercado. Desde os tempos de Engels²³ até hoje, a burguesia ainda continua resolvendo seus problemas tanto com a construção de habitação quanto com a ajuda do Estado, seja por meio de práticas caracterizadas por uma violência institucionalizada (como, por exemplo, ocorre em desapropriações), ou

²¹ Vale salientar também que este duplo, cuja nossa exposição tem como principal elemento o segundo aspecto da produção do espaço urbano de Maringá, para além da reprodução da forma-mercadoria por meio da produção de moradia (o que nos coloca de imediato em contato com aspectos econômicos), está diretamente ligado às práticas espaciais dos indivíduos e a reprodução, também, de sua vida cotidiana, conforme a realização de sua vida na cidade e a Geografia disso tudo.

²² O fundamento ideológico qual a geógrafa destaca, tem, no aspecto real (neste caso, o tamanho das cidades), o corpo da sujeição das relações capitalistas de produção e a apropriação privada da terra e da habitação. Além do mais, há aquilo que ela chamou de demografia galopante, assim como a necessidade biológica e de sobrevivência; todos argumentos ancorados face a quantidade dos déficits habitacionais ou do montante das habitações necessárias.

²³ Engels, F. Contribuição ao problema da habitação. In: Karl Marx e Friedrich Engels. Obras escolhidas, volume 2. Rio de Janeiro: Vitória, 1961.

seja por meio de mecanismos que permitam uma acumulação de capital no setor específico da habitação de interesse social, ambos escamoteados por diversas ideologias.

2.1. DÉFICIT HABITACIONAL EM MARINGÁ: A CONSTRUÇÃO DE UM DISCURSO

O déficit habitacional é o indicador que contribui para a formulação e avaliação das diretrizes da política habitacional, na medida em que orienta o gestor público na especificação das necessidades das moradias. O objetivo do indicador, segundo o Ipea (2013, p.2) é orientar os agentes públicos responsáveis pela política habitacional na construção de programas capazes de suprir a demanda explicitada na estimação do indicador nas distintas esferas de governo (IPEA, 2013).

No âmbito nacional estudos sobre déficit habitacional são desenvolvidos pela Fundação João Pinheiro (FJP), o cálculo de Déficit Habitacional Municipal no Brasil 2010, acabou por englobar a totalidade dos municípios brasileiros, divulgados somente no ano de 2014, apresenta informações sobre as principais necessidades habitacionais no Brasil, calculadas de acordo com a metodologia²⁴ desenvolvida pela FJP, em parceria com a Secretaria Nacional de Habitação (SNH) vinculada ao Ministério das Cidades.

Em relação ao déficit habitacional municipal no Brasil (Tabela 3), os estudos divulgados pela Fundação João Pinheiro trazem consigo resultados não somente o déficit habitacional dos municípios brasileiros, mas também busca caracterizar as “inadequações de domicílios”, o que permite tratar a questão habitacional de forma pontual e diferenciada, portanto a relevância que tal estudo proporcionou é que

[...]se constitui em novo avanço no esforço contínuo para oferecer instrumental cada vez mais sofisticado de intervenção no espaço urbano a dois destinatários: os diversos níveis de governo e todos os demais que, de maneira direta ou indireta, interagem tanto com as políticas habitacionais *stricto sensu* (construção de novas unidades habitacionais), como com aquelas que possuem forte ligação com elas: infraestrutura e saneamento básico reforma e ampliação de casas, gestão metropolitana, políticas sociais e meio ambiente, entre outras (FJP/ CEI, p.11, 2013).

²⁴ A metodologia da FJP é adotada oficialmente pelo governo federal. Para retratar a situação habitacional do Brasil, aproveita-se das bases de dados de pesquisas domiciliares produzidas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Tradicionalmente, os estudos da FJP utilizam dados do Censo Demográfico e da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD).

TABELA 3: DÉFICIT HABITACIONAL NACIONAL –FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (FJP)

Déficit Habitacional Total					
	Total	Urbano	%	Rural	%
Região Norte	823.42	585.725	71,1	237.717	28,9
Região Nordeste	2.111.517	1.532.184	72,6	579.333	27,4
Região Sudeste	2.674.428	2.576.502	96,3	97.925	3,7
Região Sul	770.749	685.111	88,9	85.639	11,1
Região Centro-Oeste	560.555	506.006	90,3	54.549	9,7
Brasil	6.940.691	5.885.528	84,8	1.055.163	15,2
Regiões Metropolitanas	3.416.369	3.299.337	96,6	117.032	3,4
Demais Áreas	3.524.321	2.586.191	73,4	938.131	26,6

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia Estatística (IBGE) e Censo Demográfico (2010)

Divulgação: FJP, 2013 **Elaboração:** RAMOS, F.

Ano: 2015

Ao tratar da questão habitacional no Brasil segundo estudos da FJP, com a referência no Censo Demográfico 2010, possuímos um déficit habitacional de quase 7 milhões, sendo 84,8% urbano e 15,2% rural, diante do exposto apesar da política habitacional do PMCMV, precisamos ampliar as construções de habitações nas cidades e metrópoles do país para que se possa cobrir esse enorme déficit de moradias.

Como já descrito na Introdução da pesquisa ao buscarmos os estudos sobre déficit habitacional no município de Maringá aos quais já tiveram seus levantamentos efetivados, verificamos que informações foram compiladas para o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) em 2010. Os estudos tiveram como metodologia a partir das projeções da Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI). Neste trabalho verifica-se que o seu déficit habitacional em números absolutos no ano de 2010 foi de 6.898 unidades habitacionais, para 2013 esse número de déficit absoluto aumentou para 7.328 (UH) e no ano de 2017 a projeção é de 7.906 (UH). Como já salientado no início do trabalho, o PLHIS-Maringá também procurou distinguir, no âmbito do conjunto das variabilidades de situações de inadequação e de precariedade das condições de moradia, aquelas cuja solução deve passar pela construção de novas unidades, em novo terreno, cuja solução passa por melhorias nas unidades (como reforma e ampliação) ou melhorias no entorno (infraestrutura urbana).

No que tange as habitações de interesse social, para além do destaque da necessidade da população às condições de moradia²⁵, vale salientar também sobre a lógica da produção de habitações populares pautadas em interesses de empreendedores privados e particulares, conforme o Plano Local de Habitação de Interesse Social.

Para compor a discussão sobre habitações de interesse social inseridas no espaço urbano Maringá, teve-se de adentrar mais uma vez nos processos de produção do espaço urbano ao longo de sua consolidação. Posteriormente as primeiras décadas de sua formação enquanto município, elabora-se o “Código de Posturas” que implementou as ações planejadas para seu território urbano, juntamente com o plano originalmente proposto pela companhia (CMNP). A partir de então o processo de desenvolvimento do seu espaço urbano passa a ser dirigido pelas disposições definidas em planos diretores, sendo seu primeiro plano elaborado no ano de 1968. Ao buscar na literatura acadêmica estudos que evidenciam o histórico de Maringá, verifica-se desde sua gênese um processo de urbanização excludente, conforme, aponta Lago

observa-se, pela legenda do projeto inicial, que em Maringá repete-se o mesmo padrão de urbanização excludente e desigual que se desenvolveu no País, especialmente a partir da década de 1950 (LAGO, 2000, p.39).

Entretanto, apesar do primeiro plano diretor servir de base para o planejamento para o forte processo de urbanização que veio a expandir, sobretudo, na década de 1970, com a modernização do campo e o êxodo rural. Paralelamente, a esse plano inicial ressaltava certa hierarquia no espaço, principalmente quando se tratava das disposições de habitações, as casas de alto padrão eram localizadas vizinhas à área central e as casa mais “populares” eram situadas nas áreas mais distantes. Entretanto, os estudos sobre a cidade Maringá revela que a produção do espaço na cidade não difere de outras cidades capitalistas: “caracteriza-se pela prevalência da conveniência política e privada sobre a de interesse coletivo” (BELOTO, 2004, p. 182). Nesse contexto, as reflexões enquadradas nessa parte da pesquisa para o subsetor de habitações de interesse social priorizaram em destacar um pouco das características e peculiaridades das ações do que vem ocorrendo no âmbito nacional e Maringá, portanto foi necessário trazer questões

²⁵ O que também exige o esforço de apreender como estão os acessos às infraestruturas urbanas e equipamentos urbanos nessas áreas onde são destinadas tais habitações, sem perder o principal objetivo que é a construção de um viés analítico pautado principalmente no que tange ao direito à cidade, já que a legislação brasileira possui o reconhecimento caráter social da terra urbana (Estatuto da Cidade, Lei n 10.257/2001).

sobre o Déficit Habitacional Nacional, pautados nos estudos da Fundação João Pinheiro (FJP), em parceria com a Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades. Desse modo, como o nosso recorte espacial é para espaço urbano de Maringá, priorizamos em articular com algumas das ideias apresentadas no Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS-MARINGÁ) estabelecendo os devidos elos com alguns processos de formação socioespacial. Na outra etapa trataremos das habitações de interesse social no âmbito do PMCMV. Conforme fomos analisando o documento que traz o diagnóstico completo da situação habitacional de Maringá, observamos algumas incongruências que, de fato, ratificam o componente ideológico impregnado na justificativa dessas moradias.

O primeiro ponto a destacar é a incongruência de escalas na elaboração do PLHIS-Maringá, afinal, o referencial para a elaboração do plano habitacional tem como base os estudos da FJP cuja escala de abrangência se dá em nível nacional e, em contrapartida, no que circunscreve a escala local, a realidade em torno da habitação é outra e vai na contramão da conjuntura nacional. O segundo ponto está no discurso em torno da produção de habitação afirmando um possível déficit habitacional na cidade de Maringá. O segundo semestre de 2013 foi marcado pela circulação de notícias sobre o déficit habitacional em Maringá, inclusive, com a presença de um palestrante no SEBRAE local²⁶. Em entrevista, Kahtalian destaca alguns pontos que são favoráveis para a produção de unidades habitacionais como: aluguel, número considerável de pessoas da classe “C”, desmembramento familiar e déficit habitacional. Na mesma reportagem há outras avaliações como a do coordenador estadual da Construção Civil do SEBRAE/PR, Edison Charavara, que atrela a construção de novos empreendimentos ao fato de Maringá ser uma cidade nova e moderna, enfatizando o acesso às informações que são estratégicas aos empresários deste setor, o que também é afirmado por Joversi Luiz Rezende, consultor do SEBRAE. Outra avaliação em destaque na reportagem é a de Cláudio Ferdinandi, vice-prefeito de Maringá, que enfatiza a liberação de projetos para o setor da construção civil: “Em Maringá, tudo que se projeta dá certo, é como aquele ditado, ‘tudo que plantar, dá’. Estamos muito satisfeitos e vamos continuar apoiando ações dessa natureza”. A análise do discurso do vice-prefeito

²⁶ Em Setembro de 2013, Marcos Kahtalian ministrou uma palestra sobre “*Oportunidades e perspectivas do mercado imobiliário: cenários e tendências 2014-2015*”.

<http://www.diariodonoeste.com.br/noticia/cotidiano/estadual/51862-maringa-demanda--em-media--1800-novos-domicilios-por-ano#.VOiqCi5hSQc>

nos permite apontar que o processo de liberação de projetos da construção civil tende a ser contínuo para os anos subsequentes, podendo ainda decifrar um pensamento pautado na racionalidade técnica, com o alibi do crescimento da cidade para reprodução do capital.

Outro discurso difundido pela mídia²⁷ nesse ano de 2013 esteve na vinculação do déficit habitacional com o aluguel e de que este estaria comprometendo mais de 30% da renda dos maringenses. Segundo a notícia, mais de 9,7 mil munícipes estariam com a renda comprometida com o ônus do aluguel, como também na associação aos problemas de coabitação familiar. Outro fator destacado é o alto custo de moradia no município, apontado como o terceiro maior do estado do Paraná. As projeções de cenários – que afirmam a necessidade de produção de habitações populares – ainda encontram respaldo no crescimento populacional que é previsto para a cidade, ou seja, o uso do fator demográfico usado mais uma vez em cena, conforme destacado anteriormente nas pontuações sobre as ideologias que circundam este tipo de produção habitacional. No mesmo ano de 2013, especificamente no segundo semestre, uma reportagem da Gazeta do Povo enfatizava a minimização do risco de bolha imobiliária, tendo como contrapartida o argumento de que tanto no Brasil, e mais ainda em Maringá, o cenário regional era diferente, conduzindo o leitor ao entendimento positivado a respeito da entrada de crédito imobiliário, embasada por uma pesquisa realizada por uma consultoria internacional²⁸. A respeito desta reportagem, o importante a destacar é a respeito do que Claudete Iwata sinaliza sobre o que acredita ser um *momento de ajustes*, por meio da reavaliação de lançamentos imobiliários adequados a novos nichos e produtos para atender as necessidades de determinados públicos; vale tecer uma consideração também a respeito de um dado na matéria sobre o aumento da remuneração média dos trabalhadores no mercado formal de Maringá. Sobre o que consideramos a respeito da construção de um discurso, alguns elementos – também ancorados em reportagens – subsidiam a negação das afirmações propagadas pela mídia no ano anterior (2013). Em contraposição as reportagens divulgadas no ano de 2013, e com o devido embasamento em informações divulgadas no ano de 2014, pode-se

²⁷ <http://www.gazetadopovo.com.br/vidaecidadania/maringa/conteudo.phtml?id=1375364&tit=Aluguel-compromete-mais-de-30-da-renda-do-maringaense>.

²⁸ A consultoria afirma ser possível triplicar a penetração do crédito imobiliário, em função do PIB brasileiro, dos atuais 6% para 18% até 2017, considerando a manutenção do crescimento da economia do país. Nessas condições, o crédito imobiliário impulsionaria o crescimento da construção civil e de setores ligados a ela, como aço, cimento, materiais de construção e móveis.

destacar que os apontamentos midiáticos frisaram, sobretudo nos processos que levaram a desaceleração do setor da construção civil em Maringá, notícias a respeito dos períodos de picos de entregas e vendas de seus produtos imobiliários que foram intensos nos anos de 2009 e 2010, logo após o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida. (PMCMV)

Entretanto outros noticiários salientaram sobre o aumento de imóveis usados destinados à venda, argumentando que fatores fundamentais de desencadeamento do processo de desaceleração foi o balcão de entrega de novos produtos habitacionais. Contudo, tais informações nos trazem alguns questionamentos: Existe no atual momento uma necessidade de atendimento do então divulgado déficit habitacional em Maringá? Ou há uma construção de um discurso que revela e nos remete a pensar sobre as mudanças das estratégias e interesses do *empresariado local* que atuam na construção civil no município? Sabe-se que o Estado, com a política habitacional do PMCMV, ajuda diretamente, com o repasse de dinheiro, as construtoras locais de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social: seria uma estratégia a mudança de foco (das habitações de mercado para as habitações de interesse social) para oferecer fôlego e sobrevivência momentâneos para o setor da construção civil local? Essa mudança de perfil da construção de habitações (social e de mercado), estão relacionadas a obtenção de renda ou à manutenção deste setor local em específico? Vias de fato – e apoiado em informações que tratam desde a conjuntura local até os dados deste setor econômico em específico – tem-se que, na cidade canção, há uma especificidade em que o município apresenta um quadro de déficit habitacional, o que, por sua vez, nos permite fazer uma leitura de um discurso estratégico, construído e amplamente difundido pelo setor midiático em favor do setor da construção civil local.

A tendência para os quadros de déficit habitacional é a resolução desta problemática a partir da construção de moradias. Independente de serem de interesse social ou não, a questão é que no modo capitalista de produção, a extensão da forma mercadoria acaba por afirmar também sobre a moradia o que muda sua condição, independente de ser de mercado ou de interesse social. No próximo item discutiremos uma empresa que atua numa escala nacional e denomina seus empreendimentos de *residenciais populares*

2.2. HABITAÇÃO DE MERCADO

A habitação, tal qual se apresenta na atualidade para além de fundamentar-se como a base da construção da vida e do ato de habitar, está inserida num processo mais amplo do modo capitalista de produção pautada nas relações de troca e atravessada pela forma-mercadoria, ou seja, habitação de mercado.

A partir do ano de 2006, o conjunto de mecanismos regulatórios, financeiros e institucionais preparou o terreno para o forte crescimento exponencial e a consolidação do mercado imobiliário residencial no Brasil. Shimbo (2010) denominou de “habitação social de mercado” o segmento voltado para imóveis residenciais com valores de até duzentos mil reais e para uma faixa da população com renda familiar de até dez salários mínimos. Embora já se anunciasse um processo de crescimento e de concentração de capital nas grandes empresas do setor da construção civil, a injeção bilionária de recursos financeiros, e do aparato institucional criado pelo Estado foram fundamentais para que a atuação de empresas potencializasse o aumento considerável da oferta de imóveis residenciais, na investigação a escolha por identificar algumas ações e estratégias da MRV foi para que se pudesse estabelecer um paralelo com a construção de habitação de interesse social no âmbito da produção do espaço urbano em Maringá. Fatores que nos levaram a escolha por identificar e tecer nossas análises das habitações edificadas pela MRV no espaço urbano de Maringá se concretizaram por duas motivações: a) por ser uma das dezessete maiores empresas listadas na bolsa de valores classificadas como firmas de construção de edifícios residenciais e empreendimentos imobiliários (Tabela 4), dessas empresas a MRV é a única que atua na construção civil em Maringá; e, b) em função do significativo aumento do seu capital e atuação geográfica no país. Dessa maneira, pensar nos mecanismos que levaram a MRV ampliar vertiginosamente o seu capital e geograficamente sua atuação no país e no espaço urbano de Maringá nos remetem a retornar a algumas discussões desenvolvidas ao longo do Capítulo 1, como os aportes advindos com a legislação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) ou da ratificação da lei que funciona como contrato (forma-jurídica) o Patrimônio de Afetação na Incorporação Imobiliária.

TABELA 4: EMPRESAS LISTADAS NA BOLSA CLASSIFICADAS COMO CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS E EMPREENDIMENTOS POR VALORES DE MERCADO EM MILHARES DE REAIS (2010)

	Empresas	Valor de Mercado de Empresa	Patrimônio líquido do último balanço
1	PDG Realt	R\$ 12.458.001,00	R\$ 5.613.164,00
2	Cyrela Realty	R\$ 9.608.538,00	R\$ 4.201.735,00
3	MRV	R\$ 8.277.933,00	R\$ 2.663.320,00
4	Gafisa	R\$ 6.341.183,00	R\$ 3.545.413,00
5	Rossi Reside	R\$ 4.550.688,00	R\$ 2.455.742,00
6	Brookfield	R\$ 4.041.689,00	R\$ 2.605.116,00
7	Even	R\$ 2.304.935,00	R\$ 1.303.155,00
8	Direcional	R\$ 1.852.138,00	R\$ 782.851,00
9	Eztec	R\$ 1.770.972,00	R\$ 1.093.630,00
10	JHSF Part	R\$ 1.432.097,00	R\$ 960.239,00
11	Helbor	R\$ 1.337.743,00	R\$ 647.243,00
12	João Fortes	R\$ 1.275.000,00	R\$ 316.895,00
13	CC Des Imob	R\$ 1.039.508,00	R\$ 765.995,00
14	Impar S/A	R\$ 998.582,00	R\$ 1.072.325,00
15	Rodobensimob	R\$ 893.294,00	R\$ 668.410,00
16	Trisul	R\$ 638.032,00	R\$ 509.897,00
17	CR2	R\$ 304.498,00	R\$ 395.157,00
	Total	R\$ 59.124.831,00	R\$ 29.600.287,00

Fonte: FIX, 2011.

Adaptado: RAMOS, F,

Ano: 2015.

Começamos essa parte da pesquisa, a partir de uma observação do relatório trimestral de 2014 da empresa MRV, que amplia o número de habitações de mercado em quase todos os Estados do país, com presença em 132 municípios no ano de 2015, divulgado no sítio eletrônico, o otimismo sobre a terceira etapa do Programa Minha Casa Minha Vida é evidente, conforme aponta esse trecho do relatório:

“Nós (MRV) estamos otimistas com o anúncio do PMCMV 3, previsto para junho, conforme divulgado pelo Governo Federal em 28 de abril. Os números ainda precisam ser definidos pelo Governo, mas a proposta do setor é que sejam construídas mais 3 milhões de casas” (Primeiro Relatório Trimestral da MRV, 2014).

A cidade de Maringá é produto de constantes metamorfoses espaciais, sobretudo influenciadas pela construção civil que se materializa através do processo de verticalização. A busca pela implantação de edifícios no espaço urbano, faz com que as

disputas por terrenos para as construções de edificações sejam amplamente competitivas e disputadas, muitas das vezes a solução para que os agentes imobiliários ampliem as habitações (residenciais) são através do referido processo de verticalização em áreas que ainda não possuem edifícios, em Maringá processo que ocorreu na zona 06.

O objetivo nessa parte da investigação, é identificar algumas das estratégias de como ocorreram a atuação nos negócios e a expansão empreendimentos realizados pela MRV, optamos por verificar também os impactos diretamente acarretados no ambiente construído da cidade de Maringá. Entretanto, sabe-se que os empreendimentos dos setores habitacionais produzidos pela MRV, manifestam-se por intermédio do processo de verticalização, ou seja, a maioria dos empreendimentos são edifícios (condomínios verticais), que são as comercializados a partir de unidades habitacionais que são denominadas pela empresa de empreendimentos populares, mas também se pode verificar no decorrer da pesquisa, que alguns dos seus empreendimentos possuem características aos quais se enquadram em tipologias que nos permite classificá-los como: condomínios horizontais fechados.

Não é exagero algum dizer que as ampliações expressivas de construções (canteiros de obras) da empresa MRV e dos mecanismos que desencadearam nas relações creditícias com os consumidores para os financiamentos habitacionais só foram possíveis de serem realizadas pela forma jurídica que se desenvolveu nas décadas anteriores ,portanto não é somente com a instituição do Programa Minha Casa Minha Vida em 2009 que ocorre expansão das escalas de atuação. Analisar a presença das relações creditícias e a presença das empresas da construção civil nesse atual momento da realidade, é necessário apreender os processos históricos, pois o arcabouço e mecanismos advém do desenvolvimento da estrutura de financiamento de habitações, se dá sobretudo pós-1964, período em que se criaram incipientes condições para um mercado imobiliário dinâmico, fase de implementação do Sistema Financiamento Habitacional (SFH), e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SPBE) e do Fundo de Garantia de Tempo e Serviço (FGTS) até chegar ao ano de 1997 onde se institui o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) além de outros mecanismos pautados na forma jurídica como o processo que levou a elaboração da n.º 10.931/2004 que versa sobre o patrimônio de afetação na incorporação imobiliária , ao nosso ver um contrato a qual proporciona um ambiente regulatório para o mercado imobiliário e expansão das vendas de imóveis na planta. E somente a partir do ano 2009 com o PMCMV, o governo impulsiona este setor da economia, tanto no alavanque da “venda”

de habitações populares quanto às habitações de mercado com maior flexibilidade de pagamento, fundados no crédito da lógica financeira disponível naquele momento de crise. Com o dinheiro em circulação, coube as empresas (grandes e pequenas) organizarem suas estratégias para angariar um filão deste mercado de habitações incentivado pelo Estado.

2.2.1. Estratégias de uma empresa nacional: MRV e a produção de unidades habitacionais

A discussão ao qual se centralizou para esse momento discorre sobre habitações que se expandem no setor de mercado, delimita-se a estudar a respectiva atuação e a presença da empresa MRV, tal empresa possui características que permitem classificá-la como incorporadora, construtora e vendedora. Nesse primeiro momento, a discussão não deixa implícito o histórico da atuação da MRV que pulveriza suas unidades habitacionais a nível nacional, repercutindo também nas cidades da mesorregião norte central paranaense, com a expansão dos seus respectivos empreendimentos na cidade de Maringá. A MRV, foi fundada em Belo Horizonte (MG) em 1979, no período em que o Brasil começa a vivenciar o colapso do BNH, até então um dos órgãos responsáveis pelo financiamento de habitação no país. No ano de 2015 a MRV possui uma diversificação geográfica no setor imobiliário brasileiro e está presente em 132 cidades em 19 estados (Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Paraná, São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Espírito Santo, Goiás, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Alagoas, Bahia, Ceará, Maranhão, Paraíba, Pernambuco, Rio Grande do Norte, Sergipe) e no Distrito Federal (Mapa 1). Esse nível de informações fora possível a recorrermos à divulgação dos relatórios trimestrais que a empresa MRV divulga em seu sítio eletrônico, onde também verificamos as vendas contratadas pela empresa. Pós-2009, concomitantemente à instituição do PMCMV a empresa expande suas obras e lançamentos das suas unidades habitacionais a espacialização geográfica dos seus empreendimentos pelas cidades e estados do território nacional (Tabela 5). A MRV atua no setor da construção civil, apresentando características que permite defini-la como construtora e incorporadora imobiliária, além de vendedora. A empresa MRV também operacionaliza com vínculo ao Estado e com o capital financeiro, nesse último processo é por captação de recursos da bolsa de valores. Os vínculos com o Estado visam beneficiar de incentivos públicos; obtém também recursos advindos dos créditos habitacionais, concedidos diretamente a seus clientes como ao financiamento à

produção em si. Para analisar os dados da Tabela 5 apresentada abaixo, é necessário recorrer brevemente aos anos de 1997 e subsequentes, a partir desse período ocorreram os reflexos advindos das transformações oriundas em consonância com o sistema de financiamento imobiliário SFI²⁹. Devemos nos atentar para o fato de que nesse período inicia-se a criação de um ambiente regulatório, e propicia aos credores um maior volume de créditos, além dos fatores que proporcionaram estímulos à ampliação dos crédito imobiliário traz consigo um terreno fértil para o emprego das estratégias de expansão por parte das grandes incorporadoras.

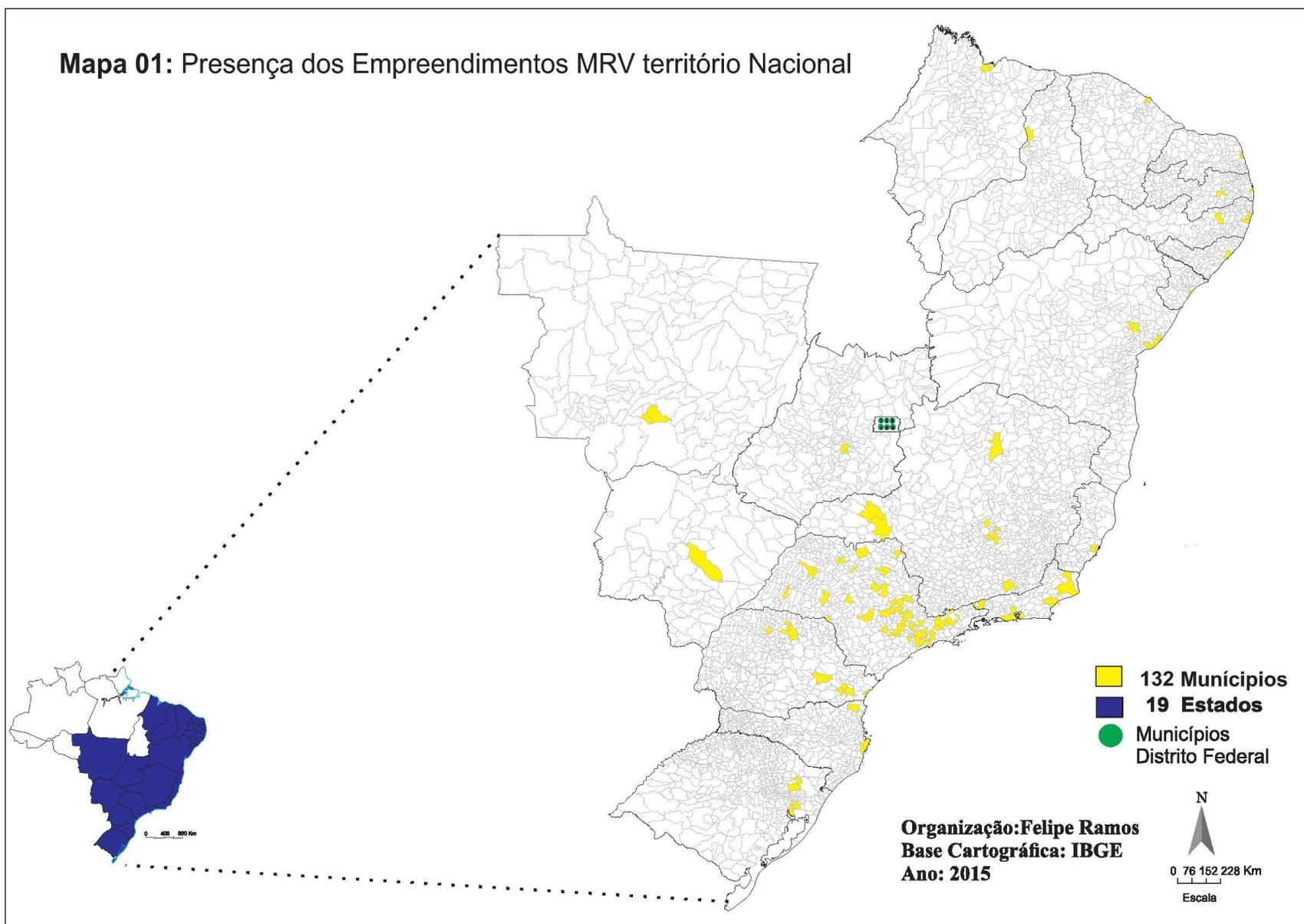
TABELA 5: EMPREENDIMENTOS MRV CIDADES E ESTADOS.

**Expansão nacional da MRV desde 2009,
pós-instituição do (PMCMV)**

ANO	CIDADES	ESTADOS
2009	75	14 + DF
2010	90	16 + DF
2011	107	18 + DF
2012	120	18 + DF
2013	120	19 + DF
2014	121	19 + DF
2015	132	19 + DF

Elaboração/Organização: RAMOS; F.
Ano: 2015.

²⁹ Por meio do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), ocorre o início de mudanças regulatórias que ofereceram possibilidades da securitização de recebíveis imobiliários e um ambiente de segurança jurídica aos credores.



A MRV atua no mercado desde a final da década de 1970, e nas últimas décadas vêm passando por mudanças nas formas como se relacionam com seus clientes. Recentemente teve de modificar algumas de suas estratégias, não escapando dos ditames das tecnologias informacionais, a partir de 2008 as divulgações de seus estudos e resultados trimestrais são publicados em seu sítio eletrônico com o escopo de agregar investidores e ampliar seus negócios. Em 2011 MRV já anuncia a detenção da maior operação do programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) no país, a empresa nesse mesmo ano divulga à maior produtora unidades habitacionais de tipologias as quais denominam de Empreendimentos Residenciais Populares (ERP).

A busca de capital financeiro faz parte da política da empresa MRV, por meio de sua participação no mercado financeiro³⁰, não são raros os casos de agentes imobiliários que buscam a inserção e participação no contexto desse mercado, à procura de produção mais rápida de capital. A entrada da empresa incorporadora MRV no mercado de capitais ocorre no ano de 2007, onde busca à captação de recursos para financiar suas operações e obter quantidades significativas de capitais como já fora ressaltado de formas mais agilizadas, até então o financiamento era de forma convencional, por intermédio de empréstimos bancários.

A empresa MRV sendo um agente privado, pode-se beneficiar de incentivos públicos e da busca de capital financeiro na produção de habitação, mecanismo que se efetiva na política da empresa por meio de sua participação no mercado financeiro³¹, os agentes imobiliários estão buscando em tais mecanismos a sua efetiva participação no contexto desse mercado, pois são lócus para adquirirem uma produção de *mais-valor* nesse período hodierno.

Dentre as novas estratégias da empresa MRV é a incessante procura por efetivar/concretizar estudos relacionados a algumas das questões concernentes ao urbano, entretanto tais estudos busca apreender questões que vão desde as demandas habitacionais, até os crescimentos demográficos em determinadas regiões do país, bem como fatores de crédito, do mercado nacional e internacional. Como visto na divulgação dos resultados da empresa em 2009, ano de instituição do PMCMV, destaca-se que

³⁰ A MRV divulga as análises e as mais variadas tipologias de dados (vendas, gastos, valor das ações, lucros, ativos, estratégias, investidores, mercado secundário e marketing), bem como sua atuação no mercado financeiro, nos seus respectivos, relatórios trimestrais e anuais, que a própria MRV lança em sítio eletrônico, ver em <http://ri.mrv.com.br/>, acesso 07 julho de 2014.

Temos no nosso país uma demanda reprimida de muitos anos no setor de residências. Do ponto de vista de demografia, o Brasil experimentará a criação de mais de um milhão de famílias por ano nos próximos dez anos. Um percentual representativo destas novas famílias irá requerer novas residências. Estes fatores conjugados à adequada oferta de crédito imobiliário irão ampliar ainda mais o tamanho do mercado de construção residencial. Estamos planejando o crescimento das nossas operações para 70 mil unidades/ano num futuro próximo e confiantes que nossa expertise e vantagens competitivas nos permitirão atender a esta crescente demanda dos consumidores, entregando resultados consistentes e com rentabilidade para nossos acionistas. (Relatório da empresa MRV, 2009).

Não obstante, com a abrupta expansão do setor da construção civil, esse vem sendo objeto de estudos e pesquisas por empresas que visam expandir dados sobre atual situação e dinâmica do mercado. Essas empresas que são incumbidas para realizações de tais pesquisas, divulgam informações e dados os quais são relevantes para o setor da construção civil.

Também nessas tipologias de informações trazem consigo descrições sobre empresas que estão ou não com pujança no mercado, quais são as que mais se expandem em área (m²) e/ou que recebem investimentos e subsídios, se são empresas de capital aberto ou fechado, atuando ou não no mercado financeiro. Ao prosseguir com o trabalho, depara-se com dados da empresa Inteligência Empresarial da Construção (ITC) que executa pesquisas na perspectiva supracitada, a qual também acaba por atuar com o objetivo de trazer informações para os agentes do mercado imobiliário, e indubitavelmente fomentar “negócios” entre fornecedores. Por meio da busca de dados divulgados pela ITC, foi possível notar que nos seus estudos buscam primordialmente verificar como “atuam” tais construtoras, tanto nos segmentos comercial, residencial e o industrial e se possuem credibilidade no mercado para determinado período. O ITC dentro de suas incumbências divulgou dados e informações de construtoras/incorporadoras que mais construíram nos respectivos anos de 2012 e 2013, optou-se por capturar dados somente da empresa MRV. Relatórios dessas pesquisas foram publicados pela revista Exame, em 05 fevereiro de 2013, onde é possível verificar que

À construtora e incorporadora MRV ficou em primeiro lugar na lista de construtoras que mais realizaram obras e tiveram as maiores áreas construídas pelo Brasil no decorrente ano de 2013, dados mostram com 7.459.690,66 metros quadrados (m²) de área total construída, num total de 401 obras realizadas, a MRV está no topo do ranking desde 2011 segundo dados da ITC. (EXAME, 2013).

Outras tipologias de informações foram extraídas da Revista “Construção Mercado”, e em relação ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) esse deve somar 3,75 milhões de imóveis concluídos até o fim do ano de 2014, com base em dados do Ministério das Cidades, o pronunciamento da presidenta Dilma Rousseff deixa claro que o objetivo é de atingir 4 milhões de unidades habitacionais com o lançamento da terceira etapa que ocorreu em junho de 2014. A MRV no primeiro trimestre de 2014 expandiu seus negócios e aumentou as vendas, o Estado do Paraná ocupou o terceiro lugar no ranking de vendas, passando em mais de 136 milhões de reais o número de vendas contratadas, conforme a Tabela 6, abaixo:

TABELA 6: VENDAS CONSTRATADAS MRV PRIMEIRO TRIMESTRE 2014

Estado	Milhões	Porcentagem (%)
São Paulo	694	45,1
Minas Gerais	207	13,5
Paraná	136	8,9
Rio de Janeiro	126	8,2
Bahia	63	4,1
Espírito Santo	61	4,0
Rio Grande do Sul	40	2,6
Goiás	27	1,8
Pernambuco	24	1,6
Paraíba	21	1,4
Sergipe	21	1,4
Ceará	20	1,3
Santa Catarina	18	1,2
Mato Grosso	18	1,2
Alagoas	16	1,1
Rio Grande do Norte	16	1,0
Distrito Federal	13	0,9
Mato Grosso do Sul	10	0,7
Maranhão	4	0,3
	1.538	100%

Fonte: Relatório Trimestral da Empresa MRV

Organização: RAMOS. F,

Ano: 2015

Por meio da identificação da expansão de empreendimentos habitacionais da MRV na produção do espaço urbano de Maringá, que comercializa seus produtos habitacionais quase na liminariedade do subsetor de mercado com o subsetor de interesse social, entretanto, a empresa define seus empreendimentos como “populares”, mas é sabido que seus imóveis se enquadram e atendem o subsetor de mercado, ou seja, as habitações são para famílias com renda mensal acima de três salários mínimos. Por meio de trabalho campo, verificou-se que na última década no espaço urbano de

Maringá ocorreu uma incessante ampliação de empreendimentos da empresa MRV, esses foram os principais fatores que nos motivaram para a realização do estudo nessa parte da pesquisa, sendo assim buscou-se apreender as estratégias e as respectivas ações da empresa na construção civil e na produção do espaço urbano. O elevado valor dos imóveis tenderia ao aumento do preço, logo, tais habitações produzidas em massa não surtiriam o efeito desejado quando postas à venda. Assim, sob a estratégia de um determinado produto para um determinado público, tem-se que estas moradias tidas como “populares” pela MRV também são parâmetros de comparação, ou pelo menos de paralelo para compreender os processos que levam a construção das moradias de interesse social, afinal, em ambas há o preço mínimo, contudo, na de interesse social, há o subsídio por meio de repasse de verba do Estado para chegar ao preço (mínimo ou não) do imóvel construído.

2.3. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

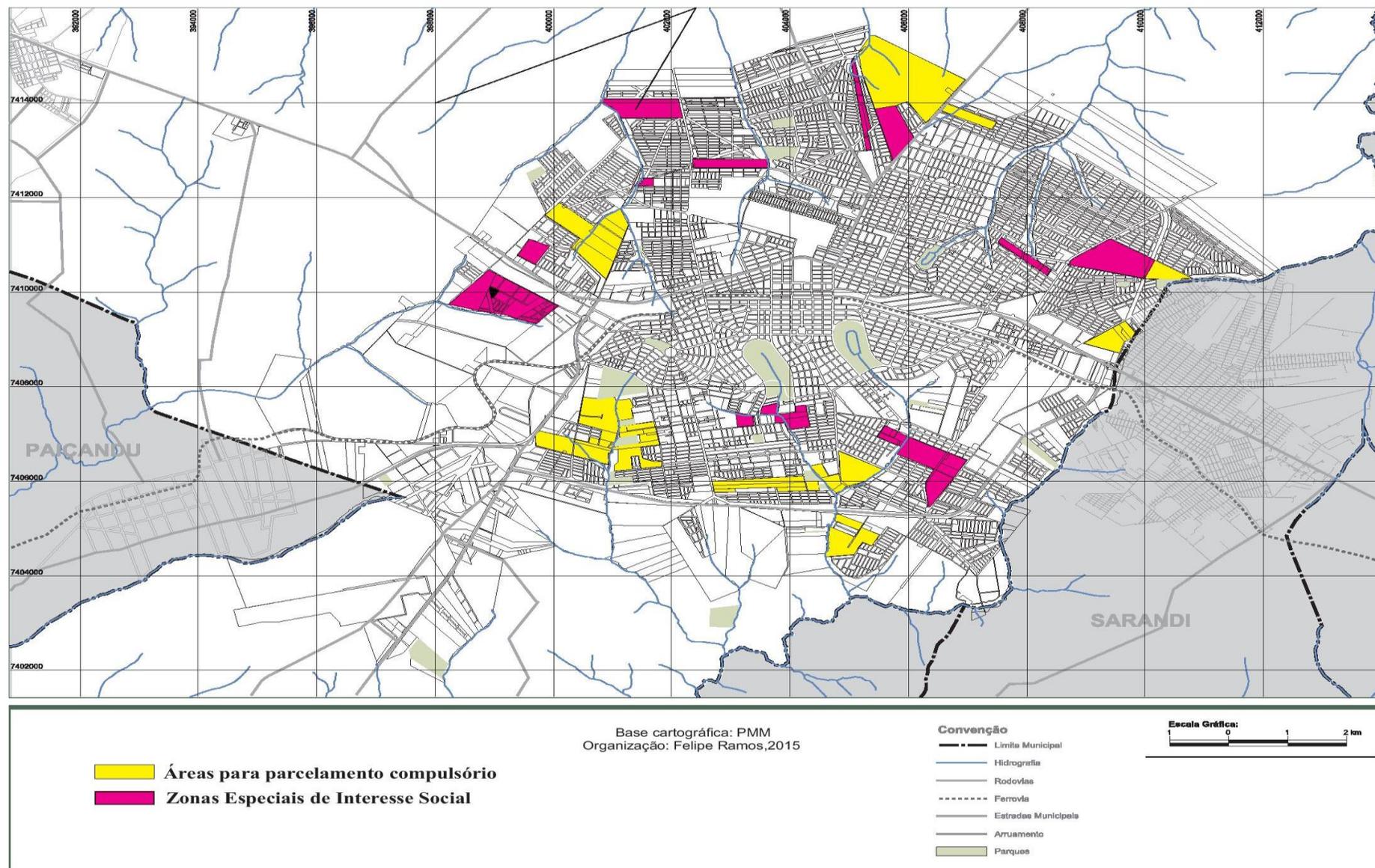
Retomando a discussão apresentada na introdução do trabalho a habitação de interesse social é usualmente reconhecida como habitação popular seja a partir de critérios de rendimentos e/ou de custos, respectivamente, denominada: habitação para população de baixa renda e habitação de baixo custo, entretanto, para Shimbo (2010) existe uma fronteira de indistinção entre a habitação de mercado e a habitação de interesse social, essa última:

[...]poderia se enquadrar analiticamente na produção pública de habitação. Entretanto, empiricamente, pode estar tão imbricada com a dinâmica privada que se torna difícil fazer a distinção entre o que seria essencialmente uma “habitação de interesse social” e uma “habitação de mercado”. (SHIMBO, p.48,2010).

A habitação de interesse social com bases nas mudanças advindas da forma-jurídica do Estatuto da Cidade (2001) passou a deter uma maior preocupação e um certo caráter de relevância no rol de diretrizes da política urbana brasileira, trazendo em sua legislação a importância de previsão de áreas para habitação de interesse social, a demarcação de zonas especiais de interesse social (ZEIS) e de outros instrumentos de política urbana para quando o uso habitacional fosse permitido, entretanto, não deixa de lado o caráter da racionalidade do Estado capitalista, que por vezes ignora o processo de produção espacial da cidade, que é determinado por conflitos à partir das contradições inerentes a uma sociedade de classes.

No que tange a produção de habitações de interesse social (HIS) em Maringá, respaldou-se as análises à partir de um embasamento teórico no qual priorizou em discutir as proposições de políticas habitacionais de interesse social pretéritas desenvolvidas no país – desde a Fundação Casa Popular, Banco Nacional de Habitação (BNH) até chegarmos à configuração da política habitacional atual Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para a realidade maringaense.

Outro caminho para se efetivar a análise da produção de habitação de interesse social em Maringá foi por verificar no plano diretor quais as áreas do município estão localizadas as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e as demais áreas para parcelamento compulsório (mapa 2).

MAPA 2: ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) EM MARINGÁ

2.3.1 Habitação de Interesse Social no âmbito do PMCMV

Em 2009 com a instituição do PMCMV o objetivo era avançar ainda mais na possibilidade de mudanças para cobrir a atual situação do déficit habitacional no país, para o atendimento a demanda habitacional em sua totalidade no âmbito nacional nas cidades brasileiras, principalmente em cidades que integram regiões metropolitanas, como pesquisas recentes apontadas pelo IBGE e FJP (2013). O desenho político institucional a qual vem se desenvolvendo por intermédio do PMCMV para habitações de interesse social, tem sua objetivação abranger as famílias com renda de até R\$ 1.600,00 reais por mês, mas é interessante notarmos que o programa é precisamente pautado em mais alguns princípios, as famílias e/ou indivíduos necessitam estarem de acordo com as “regras” de funcionamento instituídas (Quadro 1). Para participar do programa é necessário ter capacidade civil, ser brasileiro ou possuir visto permanente no país. Entretanto, o processo de seleção e indicação das famílias ao programa para essa faixa de renda de até 3 SM é realizado pela prefeitura do município onde está sendo construído o imóvel. O procedimento de inscrição dos interessados ocorre posteriormente às famílias serem selecionadas e/ou contempladas pela prefeitura ou secretaria de habitação do município e validadas pela CEF. Usualmente as famílias são comunicadas sobre a data de sorteio das unidades e da assinatura do contrato de compra e venda do imóvel. A legislação estabelece que o imóvel tenha caráter e funcionalidade somente de *uso*, sendo o cerne suprir a falta de moradia (habitação) para essas famílias que se enquadram na referida faixa de renda proposta, e estabelece como princípio norteador, um não valor de troca, ou seja, não existe a possibilidade de venda do imóvel³³ e de obter rendas com o aluguel. Esses princípios foram estipulados e fazem parte da legislação atinente ao PMCMV, também para que não ocorra à perda do imóvel às famílias e para que se possam cumprir as determinações do seu contrato de financiamento. Não se pode usar o imóvel para fins comerciais ou outros fins que não residencial além das prestações mensais estarem em quitação até a “data do vencimento”, o mutuário/beneficiário, que ao deixar de pagar mais de três prestações

³³ Apesar de ser um programa de interesse social, destinados para a populações que possuem rendimentos salariais considerados relativamente baixos e ainda serem estabelecidas como regras a não comercialização (vendas) desses imóveis, são recorrentes casos de contrariedade desses princípios nas cidades brasileiras.

mensais consecutivas, ocorre o risco de perda do imóvel pelo adquirente, tendo em vista o mecanismo de alienação fiduciária.

QUADRO 1: FUNCIONAMENTO DE INSCRIÇÃO DO PMCMV INTERESSE SOCIAL

PRINCÍPIOS E REGRAS DO PMCMV PARA FAMÍLIAS COM RENDA MENSAL FDE ATÉ R\$ 1600,00

O Contrato será preferencialmente no nome da mulher
 A inscrição ao ser aprovada, a possibilidade de pagar o financiamento é em até 120 meses
 O pagamento terá como garantia a alienação fiduciária³⁴ do imóvel
 Após a assinatura do contrato, tem se um prazo de até 30 dias, para efetivar a mudança para o imóvel;
 A partir da assinatura do contrato, o beneficiário passa a ser responsável pela manutenção do imóvel, assume encargos referentes como pagamento de água e energia, condomínio e IPTU;
 Pagamento Mensal da prestação definida no contrato de compra e venda, até o vencimento de 120 meses.

NÃO PODEM SE INSCREVER NO PMCMV INTERESSE SOCIAL

Está cadastrado no Cadastro Nacional de Mutuários – CADMUT;
 É dono, cessionário, comprador ou usuário de imóvel residencial;
 Possuir contrato de arrendamento de imóvel no Programa de Arrendamento Residencial (PAR);
 Empregado da CEF e respectivos esposos (as).
 Estar no Cadastro Informativo de Créditos não quitados do Setor Público Federal – CADIN.

Fonte: Caixa Econômica Federal (CEF).

Elaboração/Organização: RAMOS, F.

Ano: 2015

Apesar das regras serem expostas claramente, destacando os indivíduos e famílias que podem ou não se inscreverem nos programas de habitação de interesse social, é comum verificar nas cidades e metrópoles do país a ocorrência de incongruências, bem como os aluguéis e vendas unidade habitacionais por terceiros.

A habitação de interesse social no âmbito do PMCMV teve uma certa capilaridade, e a amplitude foi por meio de construções de conjunto habitacionais construídos às pressas, dessa maneira, imbricou em enormes desequilíbrios para as cidades e metrópoles do país e trouxe ainda que ideologicamente aos moradores contemplados a falsa noção de qualidade de vida.

³⁴ Os empreendimentos imobiliários de interesse social, também se enquadram na Lei nº 10.931/2004 que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliária e regulamentadas as disposições concernentes à alienação fiduciária portanto ao instituir a *alienação fiduciária*, o imóvel financiado é dado como garantia de pagamento ao financiamento feito com a CEF. Caso, a família ou indivíduo deixe de pagar as prestações mensais do contrato, perderá o seu imóvel dado em garantia de pagamento.

Sabendo que os impasses são muitos quando se trata de medidas regulatórias estatal, pode-se afirmar que o atual momento de produção de HIS, ou seja, onde, quem e como se constrói a habitação de interesse social ocorre praticamente por meio de uma ausência total de fiscalização por parte do Estado. Desse modo a localização das construções HIS fica à mercê da lógica de mercado e da iniciativa privada, sendo notável o descomprometimento com a qualidade desses espaços e do entorno principalmente no que se refere ao atendimento de equipamentos urbanos.

Entretanto é sabido que são necessários pensar inserções de moradias dotadas de infraestruturas urbanas e minimamente dotadas de centralidade em relação à malha urbana, pois a localização é um fator de relevância na constituição da estrutura interna da cidade, entretanto quais as motivações que insistem em relegar a classe trabalhadora para as periferias sem o mínimo de infraestrutura, comumente com as habitações de interesse social no âmbito do PMCMV nas cidades brasileiras.

O processo de “periferização”, ou seja, para os que mais “necessitam”, de uma vida com dignidade e inserção ao direito à cidade, que fora tanto reverberado no Estatuto das Cidades (2001), são os habitantes que mais sofrem com a segregação socioespacial e falta de acessibilidade. Não obstante, o que tem sido realizado na perspectiva de produção de habitações de interesse social em Maringá? Quais são as localizações que estão sendo destinadas as HIS? As tipologias habitacionais de interesse social são residências unifamiliares ou multifamiliares? Possui acessibilidade, infraestruturas urbanas ou/e estão relegadas a exclusões territoriais? Tentar desvendar essa questões é uma empreitada que optou-se realizar de forma pormenorizada no Capítulo 3.

Para um melhor delineamento das efetivações das políticas habitacionais, não podemos ignorar o motor do processo de produção espacial da cidade pois como aponta Carlos (2004) é permeado por conflitos a partir de contradições inerentes às diferenças de necessidade e por pontos de vista de uma sociedade de classes, manifestado na propriedade privada do solo, e conseqüentemente em seu uso.

A produção de um discurso sobre déficit habitacional em Maringá coincide com o momento posterior do período onde o Programa Minha Casa Minha Vida angariou mais fundos do Estado para sua realização. O resultado foi o momento seguinte, onde as habitações de interesse social explodiram a periferia de Maringá (no contínuo e descontínuo do tecido urbano). As condições produtivas atuais da cidade, marcada pelo

conteúdo das relações capitalistas de produção que se realiza em seu território exigiu, neste determinado momento da história exigiu que na cidade a produção de habitações populares, seja de interesse social ou de mercado, surtisse como reprodução da forma-mercadoria e, conseqüentemente, da cidade sob este viés. Neste caso, há o fato de que a reprodução desta forma implica também na redefinição das práticas espaciais dos indivíduos – no caso da habitação de interesse social, segregados – que realizam sua vida cotidiana na cidade, cada vez mais, sob os fardos do estranhamento conforme há reprodução da vida cotidiana. Se num determinado momento foi levantado o problema da habitação em Maringá é porquê, talvez, a solução deste problema já estava dada com a produção de habitações de interesse social na periferia da cidade; além de periférica e segregada (em função do acesso destes moradores à cidade), tem também que tais moradias são produzidas sob a falta de elementos infra estruturais.

CAPÍTULO III

A “RESOLUÇÃO” DO “PROBLEMA DA HABITAÇÃO” EM MARINGÁ

O exercício de apreender tanto a lógica do Estado (no tocante às políticas de habitação) quanto à lógica das empresas que atuam neste que acabou sendo também um segmento de mercado (habitação), nos lança à compreensão das particularidades que ocorrem na cidade de Maringá; até mesmo porquê em todos os âmbitos deste estudo – seja na investigação ou exposição dos conteúdos investigados – a ideia foi a de sempre articular os conteúdos com a partir da (e com a) realidade maringaense. Outro ponto importante está no fato do processo de investigação ser apoiado por outros conteúdos de estudos realizados por outros autores como, por exemplo, os referenciais sobre habitação de interesse social e habitação de mercado, elaborados por Shimbo(2010). A respeito de realidade pesquisada em Maringá, de antemão, vale salientar que tanto as habitações de mercado como as habitações de interesse sociais apresentam distinções apenas na aparência. Ou seja, no que tange ao movimento constitutivo dessas estruturas, e conseqüentemente do processo de produção do espaço urbano maringaense, tem-se que, a lógica que atravessa tanto a cidade (no tocante à produção do espaço), quanto as empresas de construção civil e os agentes envolvidos no “segmento de mercado de habitações” (setor econômico voltado para a reprodução de capital), como também a realidade do Estado (estratégico as duas primeiras dimensões), o que percebemos é que o atual momento da produção do espaço maringaense, no tocante a construção de habitações (seja de interesse social ou de mercado), em sua raiz, aponta para especificidades que trazem esta prática apenas pelo viés da reprodução do capital.

Articular dois agentes do capital em função das suas respectivas escalas de atuação, através do setor da produção de habitações – um de grande porte e atuação nacional e outros de pequeno e/ou médio porte que atuam na escala local – surtiu como um procedimento metodológico importante que nos lançou para pensar sobre as dinâmicas, as estratégias para a reprodução do capital e, por conseguinte, a produção do espaço urbano. De antemão, podemos adiantar que a reprodução do capital, levando em consideração a produção de habitações na cidade de Maringá, aponta para uma realidade onde a própria dinâmica do processo reproduz na cidade uma geografia de classes sob as formas de apropriação de parcelas do espaço urbano. Por este movimento, a cidade pode ser interpretada enquanto mercadoria, já que, tanto a lógica de produção do seu espaço (no sentido da reprodução do capital) quanto a geografia que deriva deste processo (uma geografia urbana carregada por conteúdos de classe), são componentes atuais desta questão da habitação em Maringá.

3.1 A ESPACIALIDADE DE EMPREENDIMENTOS MRV NO ESPAÇO URBANO DE MARINGÁ: A ESTRATÉGIA EM FUNÇÃO DA CENTRALIDADE

A compreensão das estratégias e o papel que uma empresa *nacional* de grande porte (MRV-Engenharia) desempenha no espaço urbano de Maringá não se dá de maneira aleatória e “aventureira”. Nestes casos de grandes empresas e a corrida incessante por lucros elevados em seus respectivos negócios, as estratégias traçadas são minuciosas e, em diversas vezes, dependem de vários componentes que agem em diversas escalas. No caso da MRV em Maringá, a relação entre empresa e espaço urbano de Maringá foi mediada pelo agente local Silvio Iwata, que desenvolve suas atividades no município e região metropolitana e figurou como parceiro ideal desta grande empresa. Assim, tem-se que, esta grande empresa que atua em nível nacional, passa a reter, também, suas estratégias de reprodução do capital nas cidades da mesorregião norte-central paranaense, contudo, a título de recorte e apreensão do processo que atravessa os objetivos desta pesquisa, os argumentos da exposição dos conteúdos pesquisados e a identificação dos empreendimentos imobiliários produzidos em nome desta empresa centram-se apenas na cidade de Maringá, em localizações marcadas em função de respectivas centralidades. Adiante, no mapa 3, projetamos uma cartografia da espacialização dos empreendimentos (MRV) em Maringá.

Para além das condições concernentes ao Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), a expansão dos empreendimentos MRV se deve a variados fatores, dentre eles os incentivos e favorecimento de subsídios do governo federal (Estado) à produção privada de habitação. Numa escala local, muitas vezes a luta por tais incentivos políticos e econômicos se estabelecem pelos nexos entre incorporadores imobiliários e burocratas públicos locais.

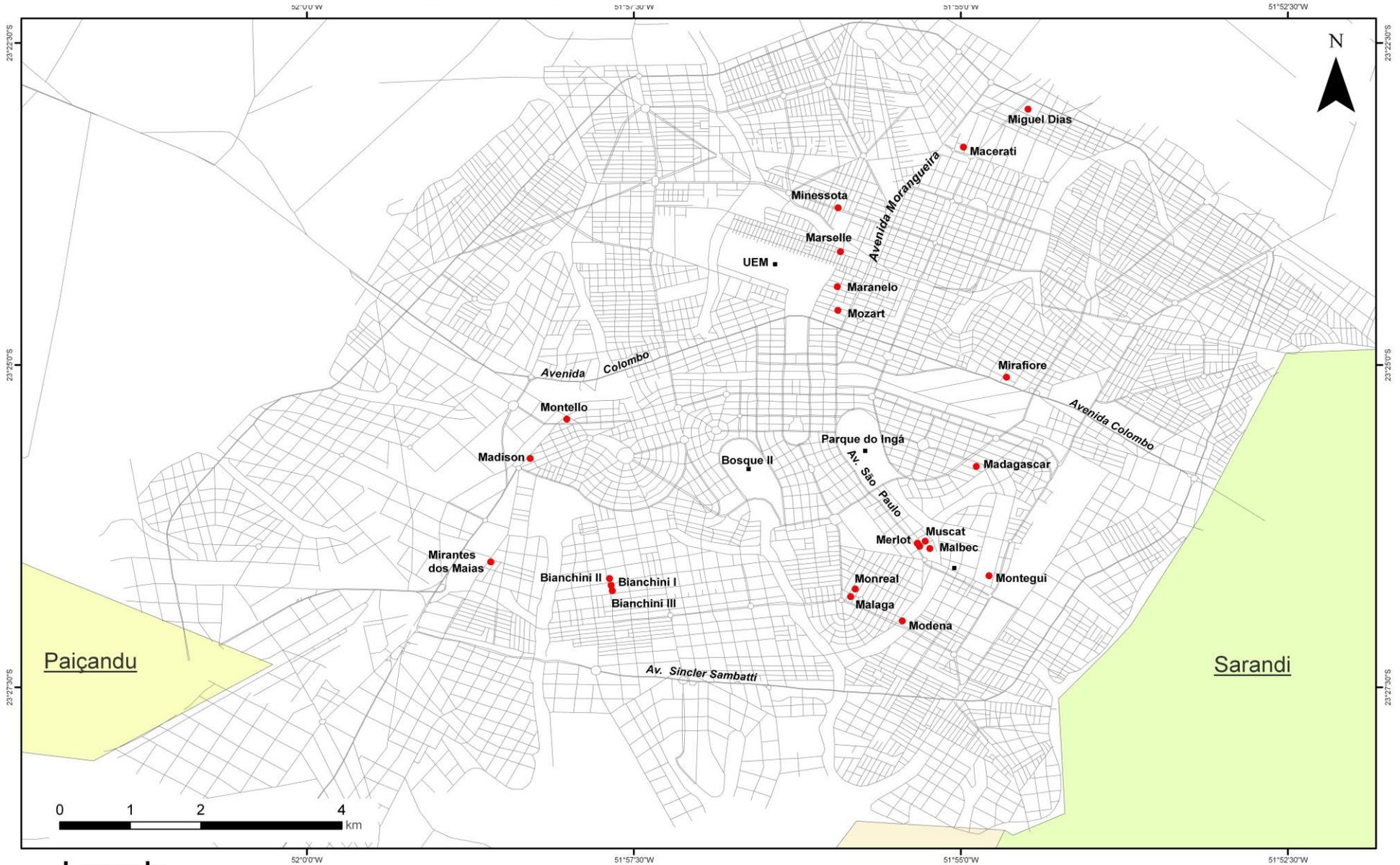
Procurou-se, ainda que sucintamente, enredar nessa discussão alguns dos processos que vieram com o SFI, como também apreender sobre o patrimônio de afetação e outras legislações que vieram colaborar com o processo de financeirização da habitação no país e, ao mesmo tempo, forneceram os mecanismos que proporcionaram a segurança do financiamento aos credores. Os empreendimentos MRV são enquadrados de subsetor de mercado, apesar de suas unidades/tipologias habitacionais serem classificadas pela própria empresa MRV como habitações “populares”; estas também

não são comercializadas pelos recursos do FAR³⁵. A empresa possui como estratégia trabalhar, praticamente, na liminariedade entre a habitação de interesse social e habitação de mercado (SHIMBO, 2009). Após o ano de 2009 a MRV priorizou a expansão das vendas de unidades habitacionais principalmente para a faixa 2 do PMCMV, ou seja, indivíduo com renda familiar maior que 3 salários mínimos. Tal estratégia, que visa um determinado tipo de mercado em função de um determinado segmento de assalariado que compõe a classe trabalhadora, a empresa amplia sua quantidade de vendas de unidades habitacionais e expande seus empreendimentos pelo país, visando, claro, altas taxas de lucros em função dos créditos disponibilizados para este segmento. Outro fator importante, ainda mais levando em consideração a realidade local, é a “explosão” destes empreendimentos voltados para determinados segmentos de classe de assalariados que, ao tomar de assalto o espaço urbano, reconfigura de maneira significativa a dinâmica dos lugares, a dinâmica da cidade no reforço da segregação e na redefinição das relações pautadas na lógica entre centro e periferia. Na soma dos conteúdos e especificidades dos lugares, a tendência é que, em alguns deles, possa ocorrer à produção ou reforço de novas centralidades (em detrimento e, dialeticamente, em função do enfraquecimento de outras³⁶) ou mesmo uma dinâmica que aponte para este fato no futuro ou alguma espécie de “junção de centralidades” próximas – no caso de Maringá latente em função do desenvolvimento em eixo.

³⁵ Fundo de Arrendamento Residencial-(FAR): são vinculados à CEF, tais recursos são empregados para os financiamentos de habitações de interesse social para a população de renda familiar de até 3SM.

³⁶ O que não significa necessariamente um processo de descentralização. Nem toda centralidade advém de um processo de descentralização, mas sim das necessidades atuais – decorrentes de condições que são histórico-conjunturais e exigem da atualidade um posicionamento efetivo de constituição de novas centralidades que não negam as anteriores ou a anterior – que, no caso da cidade que se realiza e se reproduz no modo capitalista de produção, somente ocorrem para afirmar a lógica condizente à continuidade da forma-mercadoria em função daquilo ou de qualquer coisa em que (ou qual) a centralidade possa ocorrer, inclusive por meio da produção do espaço urbano, se for o caso.

MAPA 03: ESPACIALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS MRV EM MARINGÁ



Legenda
● Empreendimentos MRV

Elaboração: Felipe Ramos
Datum: UTM/SAD69
Ano: 2015

Verifica-se em função da espacialização dos empreendimentos, como pôde-se constatar nesse ano de 2015, que a empresa expande para mais de 20 unidades no espaço urbano de Maringá (Figura 4). Por meio de trabalho de campo e conversa com a gerente de vendas em Maringá, obtém-se informações relevantes de que novos empreendimentos serão edificados no segundo semestre de 2014. A empresa MRV tem prospecção de lançamento³⁷ para zona Norte da cidade (com características residenciais e com baixo índice de verticalização), mais especificamente no bairro Jardim Alvorada.

FIGURA 4: DIVULGAÇÃO DA EXPANSÃO DE EMPREENDIMENTOS MRV EM MARINGÁ



Fonte: Escritório da MRV/Maringá (PR)

Organização: RAMOS, F.

Ano: 2015

³⁷ Empreendimento denominado de “Spazio Miguel Dias”, localizado na rua Vitor do Amaral, que possui 192 unidades habitacionais com áreas de 47 m² e inserido no âmbito no PMCMV 2.

Entretanto, a possibilidade de verificação das estratégias da MRV, no que tange as vendas de unidades habitacionais, se deu por meio de algumas consultas aos consultores/promotores imobiliários no escritório da empresa e na Feira de Imóveis. A maioria das unidades habitacionais da MRV em Maringá é comercializada pela CEF e o adquirente/comprador faz aquisições dos seus direitos, da seguinte maneira, como nos responde o entrevistado C, funcionário da empresa,

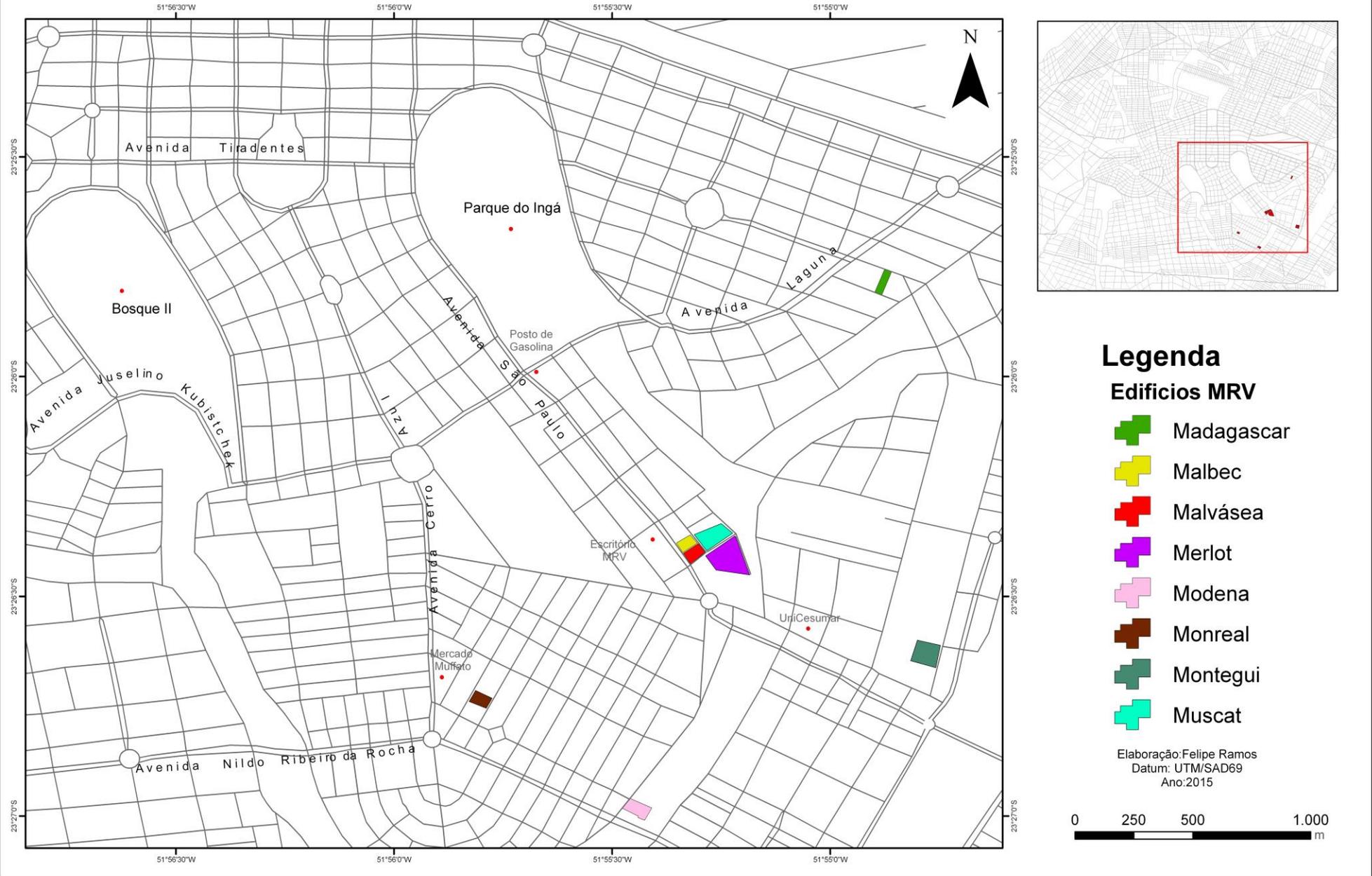
“Nós corretores imobiliários, na maioria das vezes, encaminhamos os proponentes interessados para Caixa Econômica (agente financiador), para executar a análise do crédito imobiliário para que posteriormente se efetue a transação. Muitas das vezes essas análises são realizadas com o correspondente bancário da própria CEF” (Entrevista concedida em trabalho de campo, na Feira de imóveis, 2014).

As vendas dos seus produtos imobiliários são efetivadas por mecanismos recentes que foram incorporados à política habitacional brasileira e que se propagam intensamente a partir do ano de 2006. As unidades habitacionais são comumente atreladas ao financiamento da Caixa Econômica Federal (CEF), através do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e amplificam ainda mais as vendas, quando se institui em 2009 o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

No primeiro trimestre de 2009, enquanto o Brasil ainda se encontrava inserido em um cenário de incertezas econômicas trazidas pela crise mundial do (*subprime*³⁸), as amplitudes dos negócios e das vendas contratadas no país dispararam sendo necessário ressaltar aqui o importante papel desempenhado e o entrosamento existente entre a Caixa Econômica Federal e a MRV, ao longo de 2009. Nesse período a MRV contratou um volume significativo de financiamentos junto à CEF, atingindo mais de 23 mil unidades contratadas na totalidade do território nacional. Fator que não foi diferente em Maringá, onde ocorre uma expansão de construção de edifícios MRV e das vendas de suas unidades habitacionais, principalmente no quadrante sudeste (Mapa 4), um espaço que detém uma certa centralidade no espaço urbano, devido aos serviços e comércios que oferecem, destacamos a presença do estabelecimento de ensino superior Centro Universitário Cesumar (CESUMAR) e da proximidade com hipermercados (MUFFATO), postos de gasolina, restaurantes e imobiliárias.

³⁸ Harvey (2011) frisa que a crise dos *subprimes* denominada de crise das hipotecas levou os bancos tradicionais a encerrarem suas atividades e fez a bolsa norte-americana protagonizar altas quedas, sendo a crise do *subprime* uma crise urbana, fruto do capitalismo financeirizado.

MAPA 4: EDÍFICIOS MRV LANÇADOS NO QUADRANTE SUDESTE NO ESPAÇO URBANO DE MARINGÁ



O primeiro empreendimento realizado pela MRV foi no ano de 2002 (edifício Mozart), tal imóvel possui tipologias habitacionais que constam com dois e três quartos, com localização na rua 10 de maio, na zona 07 de Maringá, nesse momento era o início de uma parceria da empresa MRV e Imobiliária Silvio Iwata³⁹.

Entretanto, novos empreendimentos começam a ser edificados nos anos de 2012 e 2013, respectivamente nos bairros Jardim Armazém (Zona 06) e Jardim Industrial (Zona 05). Pôde-se verificar um incipiente processo de verticalização (Figura 5) nesses lugares da cidade – que também são desprovidos de equipamentos urbanos - em função de que estes no passado eram caracterizados predominantemente pelo uso industrial e logístico, no caso dos armazéns. Apesar da ausência dos equipamentos urbanos, convém destacar também o movimento inerente ao uso e ocupação do solo, fato que evidencia uma transição daquilo que foi posto e pensado em função da produção (como, por exemplo, o primeiro plano urbanístico de Maringá com suas zonas industriais e de armazenagem na periferia), para aquilo que atualmente é exigido em decorrência das novas necessidades, principalmente quando respaldadas nas relações econômicas⁴⁰. A apreensão do processo de ocupação e uso do solo na Zona 06, nos remete à constatação de que, historicamente, a caracterização deste espaço produzido se deu em função tanto de barracões (que eram utilizados sob a finalidade logística na estocagem de café), quanto da proximidade de áreas industriais. Assim, atualmente a Zona 06 denota uma centralidade econômica ligada à zona de comércio e serviços⁴¹, afirmada pela normatização do uso e ocupação do solo da cidade.

³⁹ Entrevistado B, Abril de 2014.

⁴⁰ No que tange às relações econômicas em função do avanço do PIB em seus respectivos setores da economia, os 346% que derivam do setor de comércio e serviços exprimem, quantitativamente, os traços qualitativos decorrentes da localização desta quantidade no espaço urbano. Isso nos remete ao pensamento de que o avanço deste setor implica, conseqüentemente, novas especialidades em Maringá, portanto, o que concatena no surgimento e/ou reforço de novas centralidades econômicas na cidade.

⁴¹ Zona Residencial Seis (ZR6), predominantemente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar e bifamiliar de baixa densidade, permitidos comércio e serviços em caráter restrito (LC 340/2000).

FIGURA 5: RESIDENCIAL SPAZIO MONTELO, ZONA 06

Fonte: Trabalho de campo.

Organização: Ramos, F.

Ano: 2014

Ainda no tocante a centralidade que se afirma na Zona 06, há àquilo que podemos considerar como uma extensão desta na sua proximidade com a Zona 05. Uma observação deve ser feita a respeito deste empreendimento Spazio Mirante dos Maias (Figura 6). O mesmo, de acordo com o mapa das zonas fiscais de Maringá, está localizado na Zona 41 apesar da sua proximidade com a Zona 05⁴⁴. Isso denota certo critério de identidade que a incorporadora busca atrelar a este imóvel, pois, a Zona 05 representa uma relativa importância em função da concentração de alguns setores específicos de comércio (agências bancárias, seguradoras e restaurantes) e serviços de saúde; o fato de que esta zona da cidade é habitada pelo perfil de moradores de classe média e média-alta.

Nesse processo de reprodução do capital em função da produção do espaço urbano, o espaço deixa de ser apenas o lócus onde acontecem as relações de produção e passa a ser condição, meio e produto da reprodução da sociedade (CARLOS, 2004), obviamente, manifestando suas contradições.

⁴⁴ <http://silvioiwata.com.br/lancamento/18/spazio-mirante-dos-maias>, para obter um melhor detalhamento sobre localização das zonas fiscais de Maringá verificar nos anexos: (Mapa 07).

FIGURA 6: EDIFICAÇÃO DO SPAZIO MIRANTE DO MAIAS, MARINGÁ -ZONA 41

Fonte: Trabalho de campo.

Organização: Ramos, F.

Ano: 2014

A produção de habitações em Maringá denota no atual momento a reprodução do capital (tanto na estratégia da grande empresa quanto da empresa local) e nos remete de imediato para as consequências da espacialidade deste processo: a segregação socioespacial inerente as habitações de interesse social e as habitações de mercado localizadas em espaços que contém uma centralidade na cidade ou estão em processo de reforço da centralidade. Uma consideração deve ser feita a respeito do processo de fragmentação do solo urbano em Maringá: nesta cidade, podemos pensa-la por um viés duplo. Primeiramente, elencando aquilo que está como o trivial, tem-se a fragmentação pelos lotes (que também incluem e/ou podem ser incluídos a quadra e o bairro), contudo, passível de compra e venda, apenas a unidade do lote; esta fragmentação, centrada na unidade do lote, detém a relevância da dimensão econômica do processo. Outra dimensão do processo pode ser interpretada em função da condição política, afinal, para além da racionalidade instrumental que atravessa a história da própria cidade, há de considerar a fragmentação por meio das zonas fiscais (seja na área urbana ou rural), sob o alibi da ordenação do território e do desenvolvimento urbano⁴⁵

⁴⁵ Conforme o artigo quinto do capítulo dois da Lei complementar nº 331/99, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo no município de Maringá e dá outras providências.

Discute-se alusão do espaço tido como mercadoria em que sua produção se insere na lógica de produção capitalista transformando-o em mercadoria. Carlos (2011) afirma que no capitalismo a produção se expande espacial e socialmente, penetrando em toda sociedade, incorporando todas as atividades do homem e redefinindo-as sob a lógica de valorização do capital: o espaço torna-se mercadoria sob a lógica do capital, o que faz com que o uso (acesso necessário à realização da vida) seja redefinido pelo valor de troca. A lógica do espaço-mercadoria (privatizado para a reprodução do capital e instrumentalizado sob a lógica do planejamento urbano) configuram-se como aportes necessários às novas formas de acumulação por meio do negócio imobiliário. Sandra Lencioni (2010), em relação a esta lógica qual conceitua pelo viés de uma dispersão territorial das atividades econômicas, salienta que

Nesse momento de transição emerge o espaço e a própria produção do espaço urbano como o novo centro da acumulação que tem a capacidade de oferecer sobrevida às relações capitalistas que passam a ter na valorização imobiliária uma das principais estratégias para a produção e concentração da riqueza social. Por isso é que na contemporaneidade se torna fugidio o espaço social da vida cotidiana, uma vez que se impõem, com força desmedida, o espaço-mercadoria, privatizado e instrumentalizado pela valorização do capital.

A MRV consta com vinte e dois empreendimentos em Maringá que possuem características de condomínios verticais (edifícios denominados “Spazios”) e dois empreendimentos residenciais. Com o escopo de obter descrições de como conseguiram expandir os empreendimentos nessas tipologias e saber quais eram as prioridades em relação à escolha das localidades, estabelecemos uma análise dos conteúdos por meio da entrevista aplicada ao promotor imobiliário que denominados de entrevistado B. Com as questões priorizamos em correlacionar e buscar informações das classes sociais que estão consumindo e/ou está adquirindo tais empreendimentos. No decorrer da aplicação das entrevistas no trabalho de campo, perguntamos quando começou a parceria entre a MRV e a Imobiliária Silvio Iwata. Questionamos quais foram os critérios de exigência para que a MRV efetivasse essa parceria e os respectivos objetivos da imobiliária local. Como resposta, o proprietário/promotor imobiliário afirmou que

“a parceria entre MRV-Engenharia e a Imobiliária Silvio Iwata começa entre os anos de 2000 e 2001. A MRV, querendo expandir seus negócios, solicitou espaços que pudessem armazenar e desenvolver e, ao mesmo tempo, aplicar seus respectivos produtos. Portanto, a frase: ‘ Ao que você quer, aonde você quer? Que eu consiga fazer no preço que você pode pagar, no tamanho que eu consiga produzir!’ ” (Entrevistado B, abril de 2014).

Questões de como são realizadas as aquisições e escolha dos terrenos (com o intuito de verificar se houve dificuldade e/ou facilidade) foram direcionadas procurando

descobrir à existência de incentivos ou/e tensões por parte do poder público no município de Maringá. O entrevistado B salientou sobre a relativa facilidade decorrente da legislação urbanística, afinal, a cidade possui um zoneamento que estimula as atividades imobiliárias na cidade, auferindo benefícios para a economia.

Em relação à escolha de terrenos, a cidade de Maringá possui um zoneamento claro, portanto facilidade de entender as leis urbanas. Posso bater no peito que nunca precisei fazer política para aprovação de projetos. Houve uma situação em que pessoas ficaram duvidando sobre a liberação de projetos para um edifício numa determinada zona da cidade, que foi na Avenida Doutor Alexandre Rasgulaeff, o empreendimento Spazio Minesotta. (Entrevistado B, abril de 2014).

O entrevistado ainda lembra que em Maringá a procura por locações é expressiva e significativa e apresenta alta demanda, portanto, a empresa optou em buscar dentro do espaço urbano os espaços mais desejados para essas locações, como nos afirma:

A imobiliária por ter começado cedo e entender do mercado imobiliário e da política de ocupação urbana, foi a busca de terrenos onde existiam a maior procura por locação, a Silvio Iwata imobiliária faz a comercialização para a MRV, sabíamos onde havia maior procura de imóveis para locação, pois nós locamos, portanto fomos à busca dos terrenos. (Entrevistado B, abril de 2014).

Ao analisar a produção do espaço de Maringá, especificamente na zona 06, é notório que as mudanças em relação à forma de produção do espaço urbano são significativas ao ponto de caracterizar o incipiente processo de verticalização que ocorre – com os recentes empreendimentos: edifícios Spazio Madison e o Spazio Montello – em lugares onde há significativa centralidade econômica ou então o reforço da mesma.

A respeito da prospecção para construção de novos edifícios na Zona 06, o entrevistado B salientou que “faltam imóveis para locação na região sudoeste de Maringá, portanto, existe sim prospecção para a construção de novos edifícios nessa região onde está localizada a zona 06”. Ou seja, tanto do ponto de vista da incorporação imobiliária quanto da grande indústria da construção civil de habitações, este fragmento do espaço urbano de Maringá, marcado por sua centralidade e por sua identidade, denotam interesse para a implantação de novos empreendimentos imobiliários residenciais verticais.

Ao perguntarmos aos moradores do Spazio Madson sobre as aquisições do imóvel – e se a obtenção era em função das infraestruturas e/ou equipamentos urbanos nas proximidades do empreendimento – buscamos compreender como que foi efetivada

uma correlação entre mutuários com o intento de verificar o porquê de priorizarem os edifícios da MRV. Assim, o que se pode notar por meio das análises das entrevistas que os moradores é que a opção escolhida pelos imóveis da referida empresa, sobretudo os edifícios se deu em função dos preços considerados mais acessíveis se comparado com os preços de outros edifícios comercializados no espaço urbano de Maringá como os denominados pelos promotores de padrão/luxo no mercado imobiliário. O entrevistado C; ao adquirir seu imóvel, discorre sobre a escolha:

“Em relação à escolha do meu imóvel na cidade de Maringá foi devido ao fator preço, tendo em vista que os edifícios na cidade são muito caros, não importava a localização para mim, pois eu tenho “carro” e sim obter um menor preço na aquisição do imóvel”. (Entrevistado C, maio de 2014).

O entrevistado B ainda frisa que a Imobiliária Silvio Iwata é o parceiro mais antigo da MRV no Brasil, cujo sucesso da parceria ocorre em função de suas unidades habitacionais possuírem “bons preços”. Foi destacado que esta parceria já realizou mais de 1500 vendas e transações de produtos imobiliários da MRV na cidade, pois, detêm uma equipe técnica qualificada com elevado conhecimento de mercado local e que prioriza pela capacitação da equipe de trabalhadores. Uma característica importante a ser destacada é que a MRV não possui landbanks⁴⁶ em Maringá, ou seja, não há a existência do processo de aquisição de terrenos e, conseqüentemente, a especulação de renda a partir da unidade do lote não edificado.

Os processos de padronização (standardização) das unidades habitacionais produzidas pela MRV (Figura 7) são responsáveis pelos preços abaixo da média de preços do mercado, repassados aos consumidores. Esta estratégia da empresa, no que tange ao tipo de imóvel comercializado em função do tipo de consumidor alvo, geralmente é delimitada em função das condições econômicas locais. O controle das obras vai da redução dos custos de materiais até a terceirização, por meio da contratação de (sub)empreiteiras ligadas ao setor da construção civil. Esses respectivos fatores, que representam uma dimensão da precariedade por trás da prática comercial e produtiva da empresa, contribuem no aumento da solvabilidade dos seus lucros.

⁴⁶Alguns autores no Brasil chamam de “Banco de Terras”, comumentemnte na literatura acadêmica de o termo é Landbanks.

FIGURA 7: TIPOLOGIA DAS PLANTAS DOS EDIFÍCIOS MRV



Fonte: MRV (sítio eletrônico)

Organização: RAMOS. F.

Ano: 2015

A identificação das localizações dos empreendimentos da MRV em Maringá nos permitiu apreender e enredar análises sobre a centralidade urbana, ou seja, procuramos estabelecer ligações (elos) com o uso e ocupação do solo e a transformações que se concretizaram e ainda se concretizam nessas zonas e bairros. O objetivo não foi somente localizar tais empreendimentos, já que o trabalho de campo revelou alguns pontos que denotam questões mais amplas: a) a empresa MRV atuou em três partes da cidade de Maringá respectivamente nos quadrantes: nordeste, sudeste e sudoeste; em cada uma dessas três localizações observamos, no tocante de suas especificidades, algumas dimensões geográficas das estratégias para a produção de habitações de mercado em função de espaços de centralidade, marcados pela dispersão territorial das atividades econômicas. Observamos também que os empreendimentos do sudoeste se enquadram no que denominamos de *incipiente processo de verticalização* (Spazios Madison e Montello). A estratégia da empresa MRV para a construção de tais empreendimentos se deu concomitantemente com a chegada de estabelecimentos

comerciais, como, por exemplo, o Shopping Catuaí, administrado pelo grupo BRMalls (estabelecimento com uma variedade de comércios varejistas e um hipermercado Walmart). O empreendimento na zona 05 sofre o rebatimento dessa centralidade, afinal, tantos os estabelecimentos comerciais localizados na Zona 06 quanto os estabelecimentos que também estão localizados na Zona 05 (principalmente aqueles ligados aos serviços de saúde), permitem entender este fragmento da cidade a partir de complementaridade das duas zonas que concatena no reforço de uma centralidade econômica. No quadrante sudeste os empreendimentos se consolidam a partir de um espaço que já detinha certa centralidade no espaço urbano de Maringá, em função dos estabelecimentos de serviços, entretanto a especificidade que destacamos é a proximidade dos empreendimentos MRV com o Centro Universitário Cesumar (UNICESUMAR), ou seja, muitas das locações e vendas das unidades habitacionais são para estudantes, professores e funcionários que estudam ou trabalham no Centro Universitário. É nesse quadrante sudeste que encontra-se um ponto de venda (escritório) da MRV, com localização na antiga Avenida Gurucuia a qual passou a denominar de Avenida São Paulo à partir do ano de 2011. Portanto, ressaltamos também que é no quadrante sudeste a presença marcante de estabelecimentos comerciais já consolidados – mercados, postos de gasolina e imobiliárias, além de estabelecer uma relativa proximidade com o Parque do Ingá.

No que concerne à centralidade dos empreendimentos MRV localizados no quadrante norte, destacam-se: por estarem próximos das principais vias de acesso, a Avenida Colombo (BR-376) que corta a cidade longitudinalmente (sentido leste/oeste) e a Avenida Moranguera, outro fator que reforça a centralidade é a relativa proximidade do *subcentro* como a Avenida Pedro Taques a qual possui uma variedade de estabelecimentos de comércios e serviços (Auto-peças, Hipermercados, Agência bancárias, Clínicas Odontológicas, Pet-shops, Unidades de Ensino, dentre outros), podemos citar como exemplo o Spazio Marseille , localizado na Vila Esperança nas adjacências da Zona 7, e Spazio Maceratti localizado no Jardim Alvorada próximo a Unidade Básica de Saúde com atendimento de 24 horas. Salienta-se o empreendimento mais recente denominado de Mirante dos Maias que no atual momento ainda se encontra em fase de construção, localiza-se nas proximidades do Supermercado Canção e da Avenida Moranguera e da Associação dos Funcionários Públicos de Maringá. Com uma centralidade inclusive divulgada no portfólio da MRV ressaltando o fácil

acesso pelas principais vias de Maringá: Contorno Norte, Avenida Pedro Taques Avenida Franklin Delano Roosevelt e do final da Avenida Morangueira.

3.1 A PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

Para realizar uma análise da produção de habitação de interesse social em Maringá optou-se pela revisão de alguns dos trabalhos desenvolvidos pelo Observatório das Metrópoles – Núcleo Maringá, no qual primeiramente pode-se verificar os recursos concedidos pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). No ano de 2010 em Maringá os recursos do FAR totalizaram R\$ 29.913.206,63 para financiamentos habitacionais de interesse social.

Segundo dados de pesquisa⁴⁷ do Observatório das Metrópoles, os apontamentos certificam que é no setor privado que se concentra as maiores parcelas de produção habitacionais e recebe maior direcionamento dos financiamentos federais. A pesquisa também discorre sobre o processo de periferização e o descaso ao acesso as condições infraestruturais com a análise do aglomerado Sarandi-Maringá, e destaca que:

A realidade local demonstra a influência desta ação na reorganização espacial do território e nas condições de acesso à habitação, caracterizada pela periferização e descaso com a otimização dos equipamentos, infraestrutura e melhor mobilidade urbana. (SILVA; SILVA, 2013).

Para compor outra empreitada da pesquisa, optou pela realização do trabalho de campo com o escopo de verificar o que realmente tem sido efetivado no âmbito do PMCMV quando se trata de construção de habitação de interesse social em Maringá. Ao buscar informações na Superintendência Regional da CEF permitiu-nos deparar com dados que também trouxeram alguns dos recursos concedidos para a habitação de interesse social, através do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) do Governo Federal. Entre os anos de 2012 e 2013 os recursos concedidos não ultrapassaram juntos um montante de R\$ 15.000.000,00, ou seja, em 2012 tais recursos destinados foram para a produção de duzentos e quinze unidades habitacionais com repasses de verbas em torno de R\$ 11.521.534,08; e para o ano de 2013 os repasses foram em torno de R\$ 3.200.000,00 com a produção de 50 (cinquenta) unidades habitacionais

⁴⁷ As novas formas de provisão de moradia e seus impactos na reconfiguração socioespacial do aglomerado Sarandi-Maringá entre 2009 e 2011.

A busca de informações em pesquisa de campo em maio de 2014 no órgão da Secretaria de Habitação de Maringá (PMM) foi essencialmente apreender como estão os mecanismos que levaram a produção de habitação de interesse social em Maringá. Nesse dia de campo obteve-se uma entrevista concedida pelo o diretor de habitação, Willy Taguchi.

Por meio das análises das entrevistas verificou que foram construídos três empreendimentos para as famílias com renda mensal de 0 à 3 salários mínimos, com as chaves entregues no ano de 2010 e liberados mais três empreendimentos nos respectivos anos de 2012 e 2013 e um empreendimento em 2015. A apreensão do processo de produção de habitação de interesse social revela a dinâmica produtiva desses novos espaços que aponta para um panorama da conjuntura atual, sobretudo a partir de 2012, em que a produção do discurso do déficit habitacional (posto sob uma lógica de problema) apresenta como resolução a construção de habitações de interesse social, através das construtoras locais e do Programa Minha Casa Minha Vida. Com o respaldo no trabalho de campo verificou-se que a construção de habitação de interesse social em Maringá obteve uma totalidade de 07 (sete) empreendimentos construídos no período de 2010 à 2014 (Tabela 7).

TABELA 7: HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL MARINGÁ

ANO	CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL	TIPOLOGIA	UNIDADES
2010	RESIDENCIAL GONÇALO VIEIRA DOS SANTOS - DISTRITO FLORIANO-	HORIZONTAL	136
2010	RESIDENCIAL ALBINO MENEGUETI - DISTRITO IGUATEMI-	HORIZONTAL	172
2010	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL IRAJÁ – DISTRITO IGUATEMI-	EDIFÍCIOS	108
2012	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA CLARA	EDIFÍCIOS	112
2012	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA JÚLIA	EDIFÍCIOS	144
2013	RESIDENCIAL JARDIM ORIENTAL	HORIZONTAL	172
2014	CONJUNTO HABITACIONAL PIONEIRO JOSÉ PIRES DE OLIVEIRA	HORIZONTAL	232

Fonte: SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Organização: RAMOS, F,

Ano: 2015

Conforme as condições de viabilidade prática da pesquisa, escolhemos 2 Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, conforme na apresentação dos pressupostos teóricos metodológicos, com um referencial empírico que fora respaldado por intermédio de aplicações de 120 (cento e vinte) questionários, para os moradores que residem nos conjuntos habitacionais de interesse social, Santa Clara e Santa Júlia (Figura 8).

FIGURA 8: CONJUNTOS HABITACIONAIS SANTA CLARA E SANTA JÚLIA



Fonte: INCOPORADORA PROVECTUM

Organização: RAMOS, F

Ano: 2015

Para obtermos um profícuo desenvolvimento no trabalho de campo, identifica-se primeiramente: a) localização em que foram edificadas tais habitações e suas características arquitetônicas; b) preços das unidades habitacionais; c) faixa de renda que se enquadram os consumidores; d) acessibilidade; e) infraestrutura urbana no entorno; f) seus principais diferenciais e peculiaridades. O enfoque nessa parte da análise é sobre as formas de apropriação social que se enquadram tais moradores, residentes nos empreendimentos no subsetor (HIS), localizado no bairro Maurílio Dias entre a Avenida das Torres; com a Rua Jorge Benedito Serval (Mapa 05), edificados em conformidade com os projetos aprovados pelo poder público municipal com alvará de licença que totalizam 256 apartamentos, sendo que o condomínio Santa Clara obteve

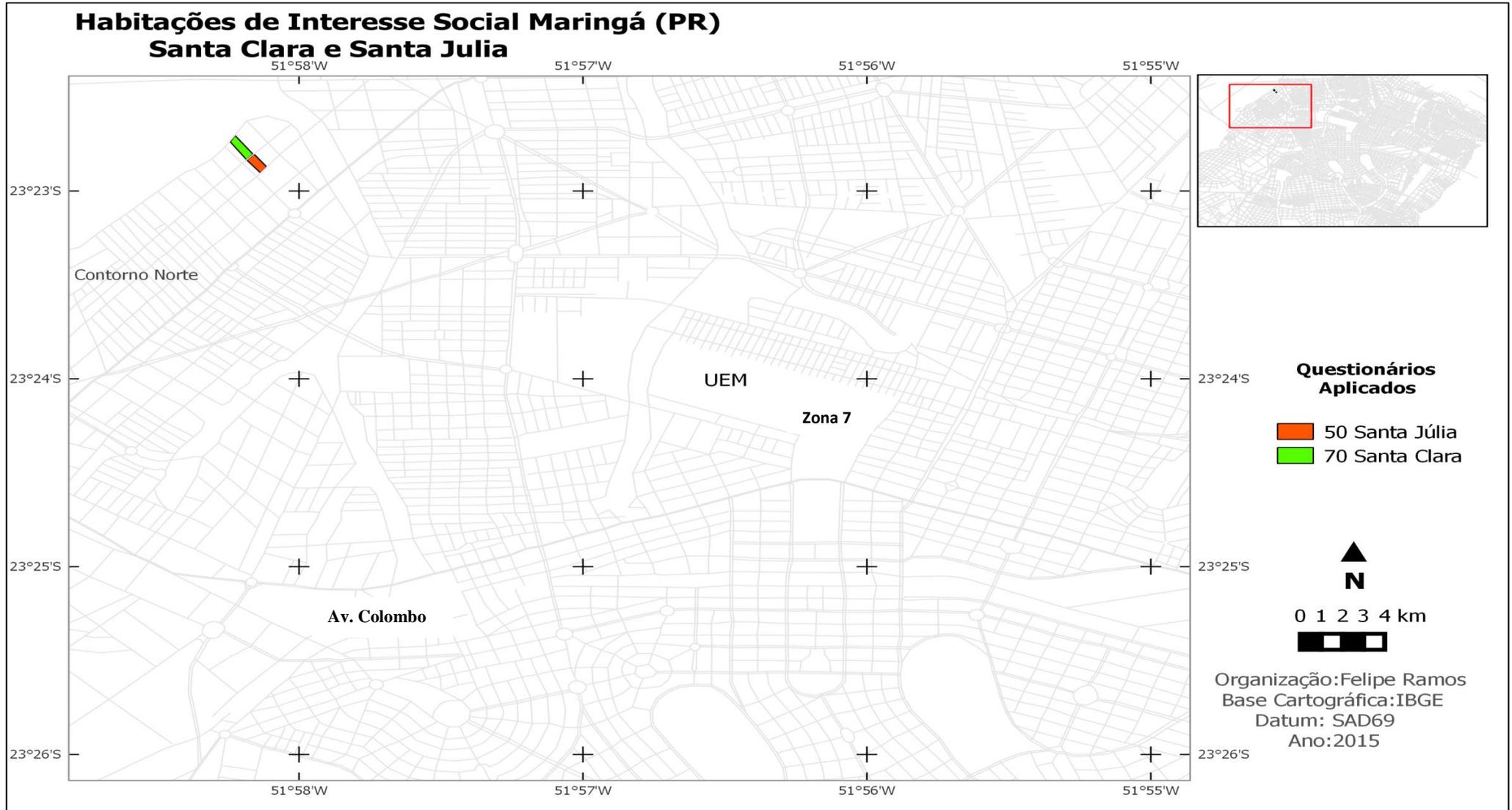
um investimento de 5.319.493,00 reais e possui 112 apartamentos, e o Santa Júlia de 6.839.486,00 de reais e conta com 144 unidades habitacionais dados divulgados pela Prefeitura em seu sítio eletrônico (PMM,2014). Sendo fundamental também para balizar as reflexões, verificar:

A) A consonância entre o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e as Habitações de Interesse Social (HIS) repercutem as mesmas ações das políticas habitacionais anteriores em Maringá?

B) Traz consigo avanços e/ou retrocessos na produção habitacional popular no espaço urbano de Maringá?

C) Quais interferências a produção de habitações de interesse social provocará no espaço urbano de Maringá?

Logicamente que responder todas as indagações que propomos seriam tarefas altamente complexas e até mesmo impossíveis, portanto nosso estudo nessa parte do trabalho é priorizar em colocar novos desafios para pensarmos a questão habitacional e a realidade de produção de moradias de interesse social. No trabalho de campo buscou traçar um perfil das famílias (rendimentos, faixa etária, número de residentes) as quais estão inseridas nas respectivas habitações de interesse social e interrelacionar essencialmente com os elementos de acessibilidade e infraestrutura urbana.



Em relação aos questionários para obtenção de resultados e análises o universo da investigação correspondeu a uma amostragem determinada a partir do método de pesquisa social sugerido por Carlos Gil (1987), o qual destina uma fórmula básica para o cálculo de amostragem para populações finitas:

n = Tamanho da amostra;

$\sigma^2 = 2$ (para desvio padrão 2, o nível de confiança é de 95 %);

$p = 50\%$ (não há uma estimativa sobre a percentagem em que o fenómeno estudado se verifica, por isso assumiu-se que p é 50%);

$q = 50\%$ (percentagem complementar, dado por: $100 - p$);

$N = 2000$ é o tamanho da população

$e^2 = 9\%$ (erro máximo permitido).

Considerando o universo de mil e cem (1100⁴⁸), os residentes das unidades habitacionais visitadas, para se chegar ao valor da amostragem do número total do questionário aplicado, o cálculo usado foi o seguinte:

$$n = \frac{\sigma^2 \cdot p \cdot q \cdot N}{e^2 (N - 1) + \sigma^2 \cdot p \cdot q} = \frac{2^2 \times 50 \times 50 \times 1100}{9^2 \times (1100 - 1) + 50 \times 50} = \frac{11000000}{91519} = 120,193 = 120$$

A aplicação dos cento e vinte questionários foi realizada no mês setembro de 2014, e as respostas que obtivemos em trabalho de campo tiveram suas tabulações de dados com o auxílio do software SPHINX-Edição Léxica (V5). Os questionários foram aplicados em sua maioria nas pessoas de sexo feminino, ou seja, oitenta e sete mulheres totalizando 72,5% das respostas dos questionários e trinta e três homens, ou seja, 27,5% dos questionários. Em relação ao nível de escolaridade dos moradores podemos afirmar que a categoria mais citada foram os que estudaram até quarta série (ensino fundamental) apresentando 26,7%, posteriormente 23,3% moradores com o Ensino Médio (2º grau completo) e 7,5 % dos moradores que participaram da pesquisa não

⁴⁸ Tal valor é hipotético, entramos em contato com a Secretaria de Habitação e com Síndicos dos Condomínios dos Residenciais Santa Clara, Santa Júlia com o escopo de obter um universo preciso para que possamos aplicar os questionários com a devida exatidão estatística do tamanho da amostra, como não obtivemos respostas, priorizamos no universo de mil e cem (1100) residentes para realizações dos cálculos estatísticos já que totalizam duzentos e cinquenta e seis (256) unidades habitacionais, uma média de aproximadamente quatro(4) pessoas por unidade habitacional.

tinham estudos. Em relação à renda familiar mensal, constatamos que 9,2 % dos entrevistados recebem menos de um salário mínimo, 20% dos entrevistados recebem um salário mínimo, 30,8 % dos entrevistados recebem de um a dois salários mínimos, 31,7% dos entrevistados apontaram que recebem dois salários mínimos e para finalizar 8,3% das famílias possuem renda mensal de três salários mínimos (Tabela 8).

TABELA 8: RENDA MENSAL DAS FAMÍLIAS ENTREVISTADAS

Renda	Urbana	%
MENOS DE 1SM	11	9,2 %
1SM	24	20,0%
1 À 2 SM	37	30,8%
2SM	38	31,7%
3SM	10	8,3%
4SM	0	0
Total	120	100%

Fonte: Trabalho de campo

Organização: Ramos, F.

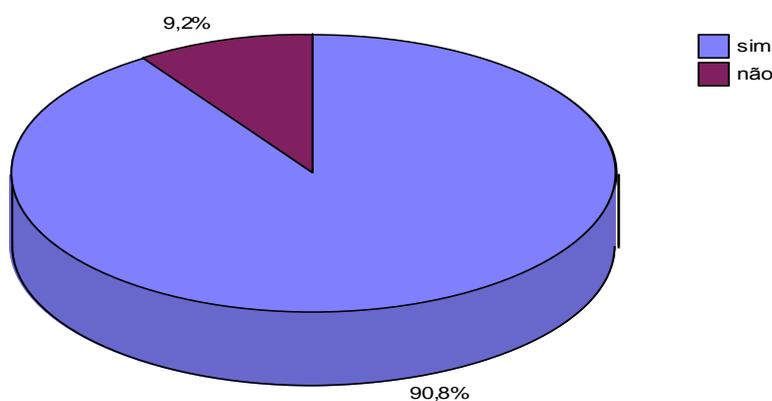
Ano: 2015

Em relação ao estado civil dos entrevistados os números mais expressivos foram o de indivíduos casados com 52,5 % de respostas. Ao questionarmos se as habitações anteriores eram: Alugadas, Cedidas, ou Coabitadas; verificamos que na maioria dos casos as famílias que atualmente residem nos condomínios, Santa Clara e Santa Julia pagavam aluguéis nas habitações anteriores que residiam, ou seja 64,2% dos entrevistados, em seguida as repostas mais expressivas foram de entrevistados que moravam em residências cedidas por parentes e/ou amigos 31,7% e apenas 4,1% dos entrevistados moravam anteriormente em residências coabitadas.

Por meio de outras questões destacamos que o ônus com os aluguéis eram na maioria dos casos de trezentos a quinhentos reais totalizando 39,2% dos moradores, em seguida as despesas com aluguéis mais citadas foram de quinhentos à setecentos reais, totalizando 17,5% dos moradores. Ao perguntarmos quantas pessoas residiam nas habitações às respostas que foram mais destacadas foram a de grupos com três ou quatro

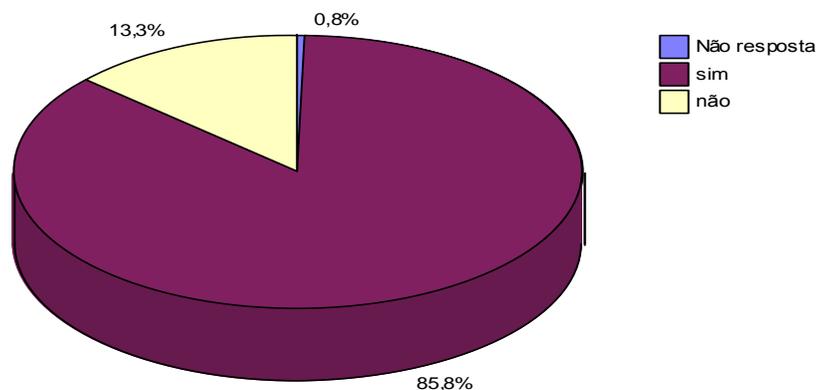
(indivíduos) na composição da família, com respectivamente 31,7 % e 21,3% das respostas. Sobre o questionamento do valor do imóvel no contrato 85% responderam que o valor de contrato é de aproximadamente R\$ 48.000,00 e 100% dos moradores que participaram da pesquisa confirmaram o financiamento habitacional em 120 meses, ou seja, um tempo de 10 anos para quitação do imóvel pelo mutuário. Entretanto, em outra questão, analisamos que a maioria das respostas, ou seja, 75,8% das respostas dos moradores evidenciaram que o valor da prestação mensal varia de R\$ 51,00 a R\$ 100,00; na sequência 24,2 % destacaram que pagam menos de R\$ 50,00 na parcela do imóvel. Ao questionarmos os moradores que residem no Residencial Santa Clara e Santa Júlia sobre as distâncias das: Unidade Básica de Saúde (UBS), Estabelecimentos Comerciais, Unidades de Ensino (escolas e creches), Unidade de Policiamento, Centro (Maringá) , Local de Trabalho do Chefe da Família, Áreas de Lazer constatamos que a maioria das respostas dos moradores destacaram que consideram que residem distantes das infraestruturas urbanas e áreas supracitadas conforme apontamentos realizados nos Gráficos 2 e Gráfico 3.

GRÁFICO 2- O ENTREVISTADO CONSIDERA QUE RESIDE DISTANTE DAS UNIDADES BÁSICA DE SAÚDE?



Fonte: Trabalho de campo
Organização: Ramos, F.
Ano: 2015

GRÁFICO 3— O ENTREVISTADO CONSIDERA QUE RESIDE DISTANTE DOS ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS ?

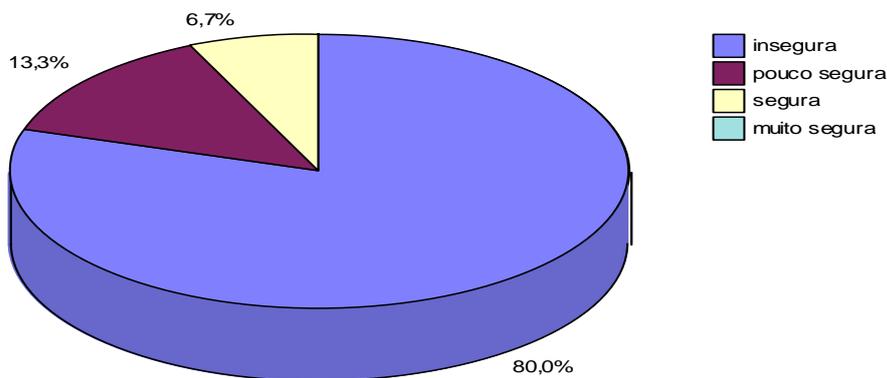


Fonte: Trabalho de campo
Organização: Ramos, F.
Ano: 2015

Ao perguntarmos do que sentem mais necessidades ou faltas em relação ao bairro que residiam anteriormente, os moradores apontaram que o que mais sentem faltas são das proximidade dos Estabelecimentos Comerciais com 25,8% de respostas dos questionários e em seguida da proximidade que tinham com os postos de saúde ,as Unidades Básica de Saúde com 18,3% de respostas tabuladas, sendo que essas duas respostas foram mais expressivas, em seguida de outras respostas como: Policiamento e Segurança totalizaram 16,7% das respostas; as Linhas de Ônibus-Transporte Público foram destacadas por 5,8% dos entrevistados , e a Proximidade das Unidades de Ensino e Acessibilidade juntamente totalizaram 6,6% das respostas dos entrevistados , Iluminação, Acesso a Telefonia, proximidade do Centro e Indiferentes totalizaram 4,2% dos moradores; vale ressaltar que 11,7 % não responderam essa questão.

Em relação a sinalização de trânsito no entorno do bairro onde estão os empreendimentos Santa Clara e Santa Júlia os moradores destacaram que estas estão inseguras.(Gráfico 4). E revelaram que já ocorreram inúmeros acidentes de trânsito nas proximidades dos condomínios, fatos confirmados pela população local nas entrevistas informais.

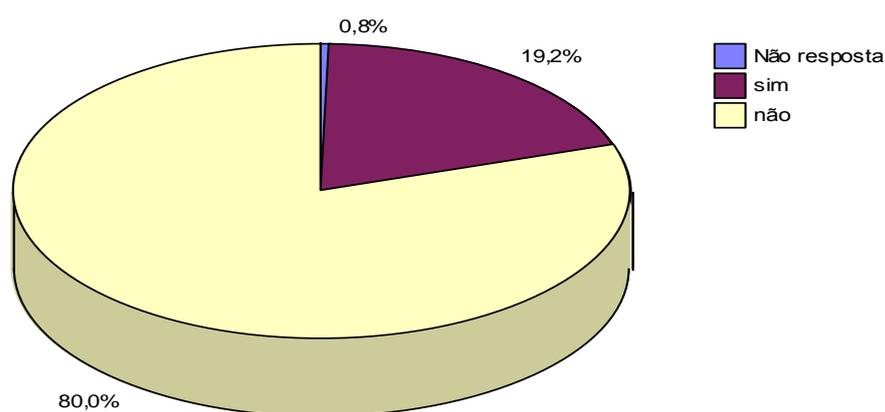
GRÁFICO 4—COMO CONSIDERA A SINALIZAÇÃO DE TRÂNSITO NAS PROXIMIDADES DO BAIRRO?



Fonte: Trabalho de campo
Organização: Ramos, F.
Ano: 2015

Destacamos ainda nas questões que os moradores não sentem tão confortáveis quanto à Iluminação e a Segurança Pública nas proximidades das habitações, sendo que 80% dos entrevistados consideram não terem o devido atendimento no que tange a Segurança Pública (Gráfico 5) e salientaram alguns problemas mais corriqueiros vistos e que deparam nas proximidades dos residenciais são com os usuários de entorpecentes, incipiente tráfico de drogas e furtos principalmente no período noturno.

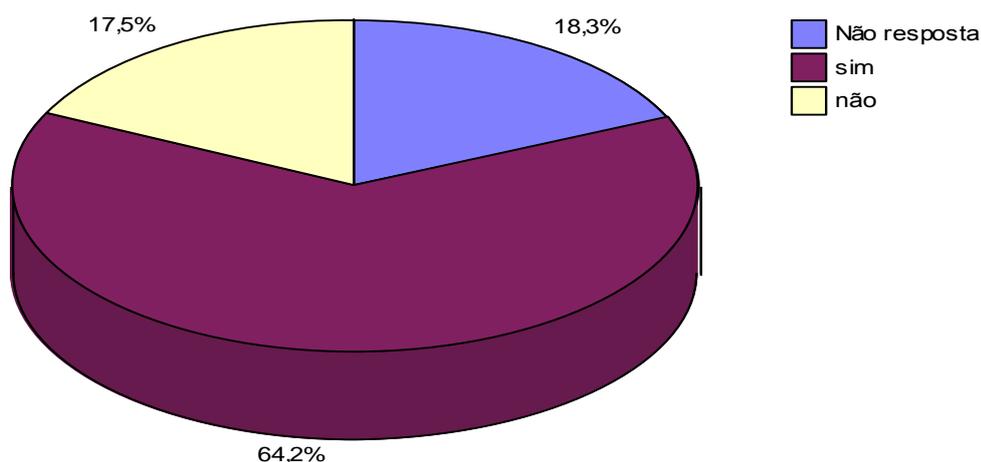
GRÁFICO 5—CONSIDERA TER O DEVIDO ATENDIMENTO COM SEGURANÇA PÚBLICA?



Fonte: Trabalho de campo
Organização: RAMOS, F.
Ano: 2015

Ao realizarmos questionamentos sobre o *modal* e os deslocamentos mais utilizados pelos moradores e os chefes de famílias, mais do que saber somente onde e como os entrevistados se deslocam, trabalham ou estudam, convém destacar que intentamos revalorizar estudos geográficos sobre transportes, a partir de viés respaldado em leituras críticas das condições desiguais de acessibilidade dos moradores, portanto, a motivação de alivinhar nossos questionamentos pensando nas condições de *acessibilidade* dos moradores. Questionamos se os moradores consideram se estão “distantes” dos acessos em relação ao trabalho, e foram notificados nos questionários que 64,2 % dos moradores consideraram os residenciais Santa Clara e Santa Júlia distantes do local de trabalho, sendo que apenas 17,5 % não achavam distantes e 18,3 % dos moradores não responderam a referida questão (Gráfico 6).

GRÁFICO 6: O ENTREVISTADO CONSIDERA DISTANTE SUA RESIDÊNCIA EM RELAÇÃO AO LOCAL DE TRABALHO ?



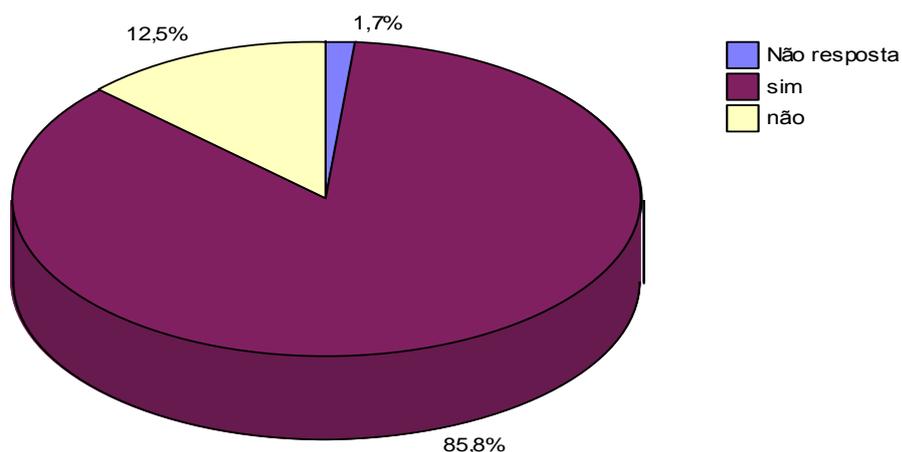
Fonte: Trabalho de campo
Organização: RAMOS, F.
Ano: 2015

Notificamos que 56,1 % dos moradores também usam como principal modal o *ônibus* para os deslocamentos diários das unidades habitacionais local de trabalho, ou seja, a maioria dos residentes do Conjunto habitacionais do Santa Clara e Santa Júlia são usuários e dependentes de transporte coletivo. As análises dos conteúdos das entrevistas revelam que os principais problemas salientados são os ônibus lotados e as poucas linhas oferecidas nesses horários, tais condições de ineficiência no transporte

público ocorrem principalmente no período matutino e no fim do vespertino, horários que respectivamente os chefes de famílias saem ou retornam para o local de trabalho.

A segunda opção de transportes destacadas pelos moradores para se locomoverem para o trabalho são os carros e as motocicletas, respetivamente com 11,4% e 7,6 % das respostas. Verificamos os tempos de deslocamentos médios que são necessários para que os chefes de famílias realizem seus trajetos das unidades habitacionais até chegarem ao local de trabalho. Na avaliação do tempo que os chefes das famílias levam para se deslocarem até o local de trabalho, constatamos que a variação de repostas ficaram compreendidas entre 40 à 60 minutos obtiveram 23,3% das repostas, destacadas pelos entrevistados com maiores expressividade, em seguida a variação de 20 à 40 minutos tiveram 19,2 % das repostas; em terceiro a variação de 60 à 80 minutos foram destacadas por 18,3% dos moradores e a variação de respotas compreendidas entre 80 à 100 minutos foram frisadas apenas por 9,2 % moradores , por último o tempo de deslocamento de 120 minutos ou mais obtiveram 3,3% de repostas, sendo uma média de 43,3 minutos com desvio padrão de 29,47. Em outra questão apontamentos nos revelaram que 85,8% dos moradores (Gráfico 7),frisaram que consideram suas residências distantes do centro de Maringá.

GRÁFICO 7: O ENTREVISTADO CONSIDERA DISTANTE SUA RESIDÊNCIA EM RELAÇÃO AO CENTRO DE MARINGÁ



Fonte: Trabalho de campo.

Organização: Ramos, F.

Ano: 2015

Com a objetivação de verificarmos a qualidade de construções dos imóveis, e se foram minimamente realizados com o mínimo de condição de habitabilidade, perguntamos nos questionários sobre o que os moradores acharam dos padrões de construções das edificações, afim de averiguarmos se os moradores ressaltariam irregularidades sobre o padrão de qualidade das construções, e obtivemos por meio das análises do conteúdos das entrevistas que ocorreram inúmeros problemas de edificações nas unidades habitacionais do Santa Clara e Santa Júlia apontados pelos moradores salientaram como as paredes, pisos, azulejos como principais irregularidades e também nos sistemas hidráulico de alguns apartamentos, moradores salientaram encanamentos dos edifícios com problemas de vazamentos; destacaram que as infiltrações são os principais causas de desgastes nos seus imóveis, os moradores destacaram que 52,5 % das unidades habitacionais de interesse social Santa Clara e Santa Júlia apresentam problemas de Infiltração e que se pudessem realizariam mudanças nas Janelas das unidades habitacionais e nos questionários verificamos que 18,4 % dos moradores tiveram problemas com Pisos e Paredes, e 17,5% dos moradores não apresentam irregularidades nos seus apartamentos.

A realização do trabalho de campo nos permitiu deparar com moradores do Santa Clara e Santa Júlia que possuíam alguma tipologia de deficiência física ou que eram cadeirantes, portanto buscamos verificar se os apartamentos atendiam as necessidades básicas desses deficientes físicos, como as de: *locomoção* e *acessibilidade* (rampas de acesso que ligam à portaria e garagem), através de consultas informais verificamos que moradores não reclamaram e estavam satisfeitos com rampas de acesso que detinham na parte externa dos Conjuntos Habitacionais; em contraposição outras interpretações que obtivemos nas consultas informais foram a de que os moradores estavam insatisfeitos com os apartamentos destinados para deficientes físicos, pois os números de unidades eram reduzidas, somente em apenas (1) apartamento de cada edifício na área do térreo as unidades habitacionais traziam características arquitetônicas que permitem que os deficientes físicos cadeirantes se locomovam ainda com que inúmeras dificuldades devido aos minúsculos espaços internos das unidades habitacionais, destacaram que as disposições e arranjos dos cômodos são também difíceis para a mobilidade interna dos deficientes dentro dos apartamentos. Ao questionarmos sobre os benefícios dos moradores residirem nessas habitações do PMCMV de interesse social Santa Clara e Santa Júlia, ressaltaram que o maior

benefício é por ser uma moradia própria, corroborando com as respostas dos questionários aplicados onde as análises permitiram verificarmos que 35,8% dos moradores destacaram que esse é o melhor e maior benefício, ou seja, significam que estão livres do ônus excessivo dos aluguéis, o que de fato se apresentaram como um grande avanço do programa de habitação de interesse social. Na proximidade dos condomínios habitacionais Santa Clara e Santa Júlia outra empreitada consistiu no trabalho de campo com um dois dias de visitação no Conjunto Maurílio Correia Pinho (Figura 9), empreendimento se enquadra como um núcleo habitacional com quarenta e duas unidades habitacionais, localizado entre os bairros Três Lagoas e Atenas, o empreendimento teve sua pavimenta o executada com recursos do Fundo Municipal de Habita o, no total de R\$ 2.219.802,10 , incluindo as obras de drenagem e urbaniza o das vias. O bairro recebeu também rede de esgotamento sanitário a um custo de R\$ 61.780,24. Tais tipologias de informa es foram consultadas no sítio eletrônico da Prefeitura de Maringá, apesar serem amplamente divulgadas, verificou-se por meio de entrevistas que no bairro onde está localizado o Conjunto Maurílio Correia Pinho e arredores são visíveis defasagens quando se tratam de infraestrutura urbana, sendo também mínimo os estabelecimentos de comércios e serviços presentes nas adjacências e proximidades do bairro, como verificados em trabalho de campo em julho de 2014.

FIGURA 9: CONJUNTO VEREADOR MAURÍLIO CORREIA PINHO



Fonte: Trabalho de campo.
Organiza o: RAMOS, F.
Ano: 2014

3.2 HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL NOS DISTRITOS DE MARINGÁ

Na atualidade do processo de urbanização ocorre o predomínio de significativas extensões territoriais e processos que levam as descontinuidades territoriais, e que trazem consigo as mais distintas alterações nas morfologias espaciais. Conseqüentemente, ocorrem dificuldades para diferenciar no plano das formas espaciais a cidade e o campo, devido ao limiar morfológico de distinção onde acaba um e começa outro, conforme podemos observar em campo. A alteração da morfologia advém da produção territorial que expande a cidade com a construção de conjuntos habitacionais de interesse social em sua periferia que, atualmente, ocorre por meio do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), ainda que muitos deles precariamente servidos por meios de consumo coletivo.

Os espaços destinados às habitações populares advindos com o PMCMV, sobretudo à partir de 2009 materializaram nas cidades e metrópoles do país as mesmas formas de produção do espaço urbano das décadas anteriores, ou seja, o momento atual de construções de habitações de interesse social não perpassa por fortes modificações em relação ao período anterior em que predominou o BNH, de forma que as estratégias locacionais são as mesmas do passado. O lócus destinado às construções de habitações populares são quase sempre para os cofins e periferias da cidade e/ou em descontínuo ao tecido urbano, fator que já era notável e latente no passado. Assim, observamos que em Maringá não difere muito das cidades e metrópoles do país quando o assunto é localização de habitações populares, afinal, a construção de habitações nos distritos de Iguatemi e de Floriano apresentam-se em descontínuo ao tecido urbano constituído e a construção dos conjuntos habitacionais como o Santa Clara e Santa Júlia já passam a existir estabelecidos por uma localização periférica no espaço urbano, na fronteira com a morfologia marcada por práticas predominantes do espaço rural que, por sinal, nos levou a tecer a consideração a respeito da barreira geográfica da soja.⁴⁹

Aliás, tal escolha permite tecermos de maneira mais concisa a relação política que atravessa a atualidade da produção do espaço urbano de Maringá, seja na particularidade da expansão de sua periferia (caracterizada pela barreira que exemplifica bem as relações entre o rural e o urbano), o embasamento para o termo advém com a análise da morfologia espacial (urbana) e com a realização do trabalho de campo nos conjuntos habitacionais Santa Clara e Santa Júlia, momento em que verifica-se que, no

⁴⁹ Cf.71.

que tange a espacialidade destes loteamentos e condomínios, as plantações de soja em seus arredores atribuem um limiar que nos remete a pensar naquilo que Sposito (2006) destacou como o reconhecimento do contínuo cidade/campo. A atualidade da extensão territorial de Maringá aponta que, no limite, não podemos desconsiderar nem a cidade e nem o campo de um ponto de vista de formas espaciais distintas, afinal, é a própria prática socioespacial dos habitantes dessa periferia que tendem a ser também limitadas (no sentido de uso e apropriação da cidade e da vida urbana) pela própria morfologia. A partir do momento que for necessário à construção de novas unidades, a barreira (e/ou fronteira) tenderá a ser ampliada ou deslocada e, conseqüentemente, redefinir as justaposições e sobreposições tantos dos habitantes quanto dos agentes que produzem a cidade.

Quando voltamos as análises do espaços destinados às habitações no urbano, constatamos que as formas de produção do espaço constantemente perpassam por modificações, o que inclui novas estratégias locacionais, sobretudo com o PMCMV. Entretanto, com a instalação de grandes conjuntos habitacionais, ainda que muito deles precariamente servidos por meios de consumo coletivo, tem sido uma das formas de produção que mais vem alterando a morfologia urbana das cidades e metrópoles brasileiras, pois, comumente, a localização deles é periférica e em descontínuo ao tecido urbano já constituído.

Na continuidade da Avenida Vereador Antônio Bortolotto encontram-se localizadas as habitações de interesse social: o Conjunto Residencial *Albino Meneguetti* com características de habitações horizontais e o Conjunto Residencial *Irajá* na tipologia de edifícios.

O empreendimento habitacional residencial *Albino Meneguetti* possui 172 habitações as quais possuem trinta e seis metros quadrados de área útil construída, enquadradas no PMCMV no que circunscrever as habitações de interesse social, sendo que suas unidades habitacionais são destinadas às famílias com renda de até três salários mínimos e foi construída pela Provectum.

O Grupo Provectum, subdivide-se em Engenharia e Empreendimentos com fundação no mês de fevereiro no ano de 1986, e a Construções Civis com fundação em maio do ano de 2009 e Provectum Concreto e Argamassa que teve sua fundação maio do ano de 2012, o endereço de localização é na Rua Uruguai, nº 716, no bairro Jardim Alvorada, situado no município de Maringá, ainda contando com filiais nas cidades de

Porecatu no Paraná e Araçatuba no estado de São Paulo. A Provectum atua na área de engenharia (saneamento, drenagem, bem como construções de escolas, fórum, redes de esgoto, água potável, águas pluviais, ampliação e reforma de prédios públicos), mas com foco principalmente nos empreendimentos habitacionais.

O empreendimento vertical Conjunto Residencial *Irajá* no distrito de Iguatemi-Maringá teve as habitações executadas pela construtora Brassul⁵¹ que atua no ramo da construção civil desde 2001, com sede na Avenida dos Palmares, nº 650, na zona 36, no bairro Jardim América em Maringá. As tipologias das unidades habitacionais desse empreendimento constaram com quarenta metros quadrados de área útil, todos com um andar no térreo e unidades habitacionais com sala, cozinha, área de serviço conjugados e dois quartos.

No momento em que houve as construções dos empreendimentos o gerente regional de Construção da Caixa Econômica Federal em Maringá, P.M, proferiu discursos de que o condomínio Residencial *Irajá* seria como um exemplo das construções realizadas pelo Programa Minha Casa Minha Vida, e destacava ainda os critérios de rendas das famílias e os recursos cedidos pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). Em entrevista concedida ao jornal local o Diário, salientou que o PMCMV do governo federal determinou critérios as quais priorizavam famílias chefiadas por mulheres, e destaca que em Maringá foi exemplo, mencionando que:

[...] a prefeitura seleciona as famílias que estão na fila da casa própria, inscrição secretaria de habitação e pelo programa do governo federal, são usados vários critérios, entre os quais a prioridade para famílias chefiadas por mulheres e para moradores de área de riscos. (P.M. a CEF-Jornal o Diário-).

A construção de empreendimentos imobiliários – seja por via de política pública de habitação (conforme a mediação direta do Estado), ou seja por via de habitação de mercado, com o oferecimento de créditos para a compra da habitação (mediação indireta do Estado) – produz, inevitavelmente tanto a extensão territorial do tecido urbano (seja no contínuo ou no descontínuo), quanto a produção e/ou reforço de centralidades ou novas centralidades. Conseqüentemente, o resultado de todo esse processo é apreendido e diretamente visualizado na morfologia da cidade, seja por meio do arranjo ou rearranjo das formas arquitetônicas (que visualmente diferenciam os

⁵¹ A construtora local Brassul divulga em seu sítio eletrônico e também no portfólio da empresa informações que sua atuação na construção civil é em especial nas edificações de empreendimentos habitacionais principalmente vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

lugares da cidade), ou seja, pela espacialização das classes sociais no espaço urbano. A este entendimento Roncayolo (1990, p. 90-91) deixa claro que não se reduz apenas a descrição dos objetos urbanos e de seu arranjo, mas inclui a repartição dos grupos sociais e dos papéis a serem desempenhados em cada espaço e por cada espaço. Assim, valoriza as relações entre forma e sociedade urbana, para ver como essa sociedade constrói, utiliza e interpreta os objetos urbanos. Na mesma direção, Capel (2002, p.20) ressalta que a morfologia urbana reflete a organização social, as estruturas políticas, os objetivos dos grupos sociais dominantes, razão pela qual seu estudo exige atenção aos elementos básicos que compõem o tecido urbano e aos mecanismos de transformação das estruturas.

Nas proximidades dos conjuntos habitacionais que estudamos, a composição do tecido urbano ocorreu por meio apenas de elementos básicos infraestruturais, terrenos, e soja, conforme verificamos nas proximidades dos conjuntos habitacionais no distrito de Iguatemi. Somados a estes fatores básicos de infraestrutura urbana, tem-se também a importância de considerar a localização e, conseqüentemente, a distância. A isso têm-se que as habitações de interesse social (Residencial Irajá e Albino Meneguetti) estão localizadas relativamente distantes da região central do distrito de Iguatemi (Figura 10).

Sendo assim quando aplicamos entrevistas informais em trabalho de campo, e por meio das análises desses conteúdos, os moradores os mesmos salientaram que se encontram distantes das Unidades Básicas de Saúde e dos Estabelecimentos Comerciais.

O que se pode verificar que nas ruas e avenidas do pequeno “centro urbano” do distrito de Iguatemi é as residências com melhor padrão de construção (formas arquitetônicas) em relação a periferia. Outra característica notável na paisagem é que nessa região central, é que a diferenciação pode ser observada, também, nas quadras e dimensões dos lotes que são maiores do que nas periferias do distrito. Ou seja, na produção capitalista da cidade o fator segregação se realiza, também, na escala de relações que também produz o lugar, e isso em função do predomínio da formamercadoria como forma de acesso aos lugares da cidade.

FIGURA 10: RESIDENCIAL IRAJÁ E ALBINO MENEGUETTI

Fonte: INCOPORADORA PROVECTUM

Organização: RAMOS, F.

Ano: 2014

Outro movimento de pensamento que nos conduz a pensar na relação entre a produção da cidade (e conseqüente da sua periferia) por conjuntos habitacionais, tem como referência Carlos (2001), ao reforçar que a ideia de morfologia urbana atrelada a gênese do espaço, em que passado e presente em um determinado momento, revelam as possibilidades e os limites do uso do espaço pelo habitantes. Para a autora, a morfologia urbana expressa aquilo que podemos considerar o acúmulo de diferentes realidades que se rearrajam e/ou se sobrepõem às diferentes realidades urbanas, pois,

[...]o tempo impresso na forma de metrópole como morfologia que revela entrecruzamento de tempos impressos nas formas, presente nos hábitos, portanto um tempo que se refere a um espaço, e, com isso, diz respeito a uma história humana como a realização da vida no espaço e através dele. Por outro lado, a morfologia urbana não revela a gênese do espaço, mas aparece como passado e presente se fundem em um determinado momento, revelando as possibilidades e os limites do uso do espaço pelo habitante (CARLOS, 2001, p.46)

As considerações da autora, por mais que estejam atreladas à metrópole, abrem uma perspectiva de entendimento que também coaduna com a realidade da morfologia atual que compõem o processo de periferização de Maringá. Neste caso, a forma rural e urbana (expressiva naquilo que abstraímos como fronteira) revela o tempo em que

passado e presente se encontram (prática rural e prática socioespacial urbana), exprimindo os limites do uso do próprio espaço (o que se determina também em função da própria segregação que o permite apenas habitar a periferia) e, ao mesmo tempo, as possibilidades de expansão, dando continuidade à forma urbana de forma que possa haver alteração das condições atuais. A possibilidade atual de habitar determinado lugar da cidade existe em consideração ao o fator preço da terra, enquanto variável determinante para escolha da localização de empreendimentos habitacionais nas cidades brasileiras. Quase sempre a opção das construtoras é por se enquadrarem na lógica pautada pelo mercado imobiliário para aquisições dos lotes, optando pela busca de terrenos mais baratos, onde possibilitem projetar maiores lucros, por vezes nas cidades do país deparamos com áreas direcionadas para os empreendimentos de interesse social na margem das áreas menos urbanizadas, que se apresentam geralmente carentes de infraestrutura e serviços urbanos.

Sobre o distrito de Iguatemi, deparamos com as habitações de interesse social localizadas em áreas desprovidas de infraestrutura urbanas e de equipamentos urbanos, e por intermédio das análises dos conteúdos das entrevistas destacamos que os moradores destacaram algumas condições de ineficiência no transporte público, principalmente no período matutino e no período vespertino, nos horários que os chefes de família saem para o trabalho, com a análise de conteúdo das entrevistas deparamos que os principais problemas salientados são os ônibus lotados e as poucas linhas oferecidas nesses horários. Ocorreram constatações pelos moradores que o empreendimento residencial Irajá precisa urgentemente de tratamento da rede de esgoto, pois estão com os sistemas de fossas sépticas, ou seja, uma unidade de tratamento primário, as informações repassadas pelos moradores do Condomínio Irajá, são que cotidianamente deparam com mal cheiros.

Verificamos também que os espaços de lazer para as crianças e jovens são muitos poucos nas proximidades dos conjuntos habitacionais. Na época de realização de trabalho de campo em 2014, fora concluído as obras do Centro Esportivo Unificado (CEU) com recursos do Programa de Aceleração e Crescimento (PAC), entretanto, os moradores notificaram que não podiam usufruir do centro esportivo.

3.2.1 HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL EM FLORIANO

No fim da década de 1940 e início da década de 1950, o distrito de Floriano, já se constituía na história juntamente com o distrito de Maringá, Floriano foi criado pela lei estadual nº 790 em novembro no ano de 1951, nessa época era ainda incipiente o processo de formação socioespacial de Maringá, com os pioneiros que chegavam em caravanas procedentes de vários estados do Brasil, organizadas pela Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP), em sua maioria colonos paulistas, mineiros e nordestinos.

As habitações de interesse social entregues no ano de 2015 possuem localização no distrito de Floriano, denominada de Conjunto Habitacional Pioneiro José Pires de Oliveira, construída pela Provectum por meio de terreno cedido pela Prefeitura Municipal de Maringá.

Ao pesquisar dados no sítio eletrônico da prefeitura, verificamos que os valores de investimento do conjunto habitacional foi de aproximadamente R\$ 14,8 milhões de reais, incluindo os recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). O contrato engloba a construção das unidades habitacionais e a infraestrutura necessária no local: asfalto, galerias de esgotamento sanitário e distribuição de água, rede de iluminação pública, trabalho social, entre outros. Outros dados que obtivemos é que a Estação de Tratamento de Esgoto no local será feita com recursos da Companhia Habitacional do Paraná.

O exercício de entendimento das alterações ocasionadas em Maringá, a partir de análises das habitações de interesse social do Programa Minha Casa Minha Vida, em Iguatemi e Floriano, nos permitiu a verificação de algumas alterações na morfologia urbana dos respectivos distritos, e conseqüentemente em Maringá. Nossos apontamentos são compostos pela crítica a forma como o real é produzido, pois deparamos com unidades habitacionais construídas às pressas – com um baixo padrão arquitetônico e urbanístico em que, mais uma vez, as construções de conjuntos habitacionais são erigidas pela lógica empresarial, visando somente rendimentos. Portanto isso nos permite questionar: Que habitações estão sendo produzidas para os que mais necessitam de moradia?

FIGURA 11: HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL-DISTRITO DE FLORIANO

Fonte: Trabalho de Campo

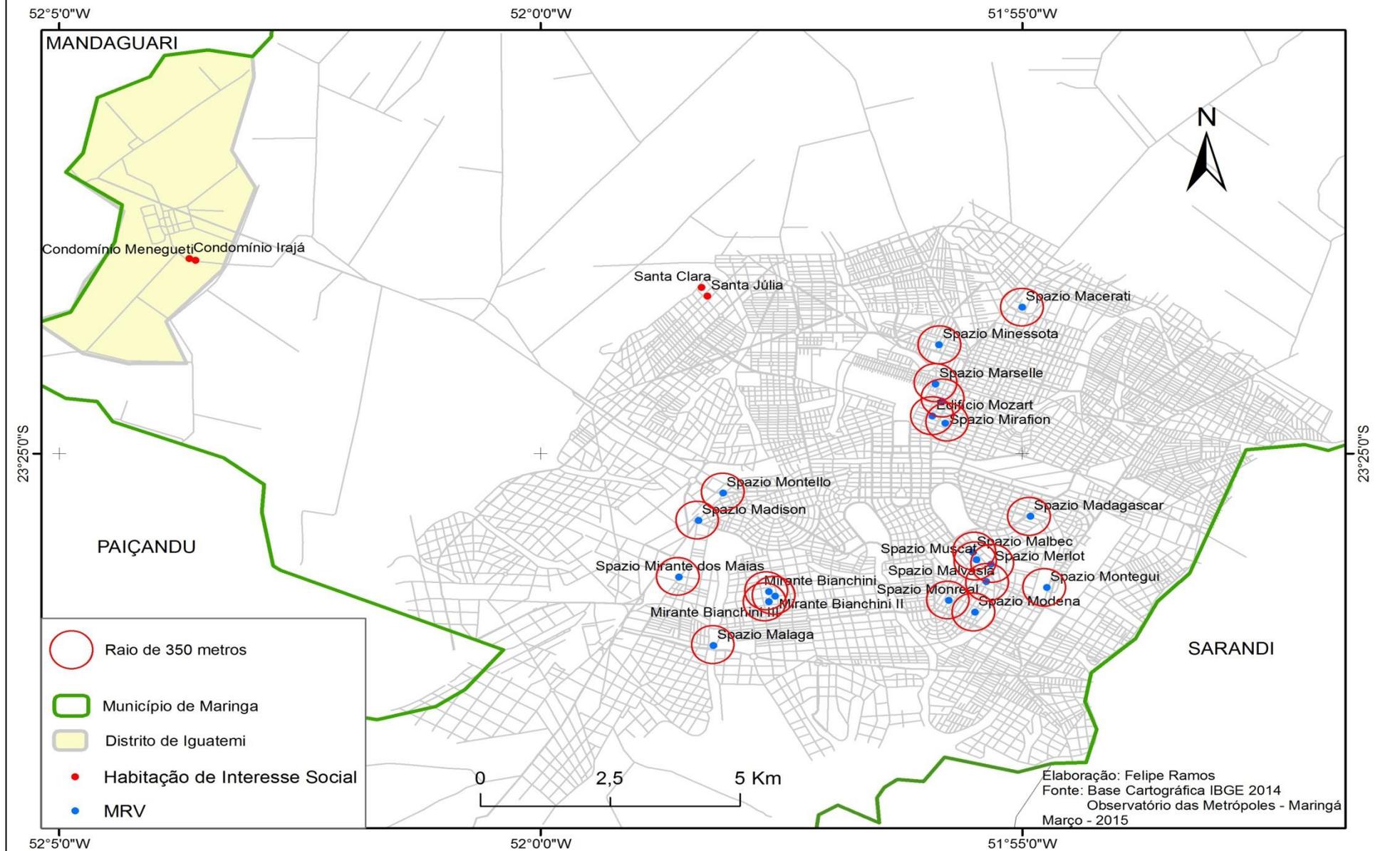
Organização: RAMOS, F.

Ano: 2014

Se a proposta fosse de classificar temporalmente as investidas do Estado na habitação popular na cidade, poderíamos afirmar que durante as décadas de 1960 até meados da década de 1980, houve uma ação efetiva no âmbito da habitação popular, realizada pelas três escalas de poder executivo (municipal, estadual e federal). No momento atual, a produção de habitações populares em Maringá ocorre de forma diferente do modelo e dos mecanismos realizados nas décadas anteriores; sobretudo a partir da instituição do Programa Minha Casa Minha Vida no ano de 2009. Por meio do PMCMV os repasses de verbas do Estado têm suas destinações para o setor privado da construção civil, ou seja, o Governo Federal subsidia diretamente as construtoras locais maringenses através do programa de construção de habitações de interesse social. O que nos remete a pensar na hipótese de que, mais do que destinar as habitações para as classes sociais que necessitam de moradia, há a garantia do repasse de verba que dá sobrevida ao setor da construção civil local; e isto, conseqüentemente, fomenta a economia tanto deste setor em específico quanto garante o repasse de verbas que contribuem para uma espécie de manutenção e perpetuação de uma elite local ligada ao setor da construção civil em Maringá.

Para compor essa última etapa do trabalho, optamos por realizar um mapa das habitações de mercado e de interesse social estudadas na pesquisa ainda com a divisão do primeiro momento, habitações de interesse social e habitações de mercado, para esse último setor criamos uma circunferência apontando um raio de 350 metros para especificar a centralidade e estratégia da MRV ao construir esses empreendimentos. Priorizamos por apontar também no Mapa 6, as habitações de interesse social estudadas na investigação, tanto para as que estão inseridos no distrito de Iguatemi (Residencial Irajá e Conjunto Habitacional Albino Meneguetti) como os que estão localizados no espaço urbano de Maringá (Conjuntos Habitacionais Santa clara e Santa Júlia). Posteriormente a apresentação do mapa, nossas discussões serão elucidadas conduzidas por meio das considerações finais.

MAPA 6: HABITAÇÕES DE MERCADO E DE INTERESSE SOCIAL ESTUDADAS NA PESQUISA



CONSIDERAÇÕES FINAIS

A forma-mercadoria que se realiza com base no processo de troca, contempla, na produção do espaço urbano – e nesse caso da pesquisa, destacando a produção de habitações (de interesse social e de mercado) em Maringá – os elementos do modo capitalista de produção (mais-valor, lucro, mais-trabalho, classes sociais etc.) em sua lógica onde há reprodução do capital; ou seja, a atualidade da forma-mercadoria encontra na cidade respaldo suficiente para a reprodução do capital. A extensão desta forma para a habitação⁵² se dá no processo de valorização dos imóveis nos diversos lugares da cidade. Isso ocorre, não em função do (e a partir do) espaço produzido, mas sim em decorrência do espaço urbano e seus “atrativos” já consolidados; os espaços de centralidade, tanto os novos quanto os já reforçados, compõem estas características que conduzem o pensamento e a reflexão a segregação socioespacial na cidade, levando em conta toda uma Geografia que deriva deste movimento. Neste caso, tem-se que a morfologia urbana pode ser compreendida, também, em função dos conteúdos de classe. Tais conteúdos, que vão desde a *localização* das classes no espaço urbano, passando pela própria estrutura do espaço produzido⁵³, desemboca com o capital que é acumulado com os investimentos nestes espaços – estruturados, estruturantes e estruturadores da centralidade que é produzida na cidade.

A reprodução do capital por meio deste viés atual da produção do espaço, contém estratégias das mais diversas e específicas para cada caso. Vale a ressalva de que, por ser um setor que exige significativas quantias de capital para a realização dos empreendimentos, a produção de habitações é (e sempre foi) caracterizada pela medida intervencionista do Estado. Esta política se dá em função do repasse direto de verba para a iniciativa privada – fato que põe o Estado de imediato como uma instituição que é estratégica para a reprodução do capital nesta prática produtiva. Portanto há um

⁵² Não que antes as habitações não fossem mercadorias. Acontece que na atualidade, isso se dá cada vez mais – vide as grandes empresas que atuam neste setor em escala nacional e que nesta pesquisa foi contemplada pela MRV – as estratégias de construção dos empreendimentos ocorrem em função dos lugares da cidade que passam a ser objetos de valorização do espaço que já possui identidade no âmbito da cidade.

⁵³ O que diferencia os lugares da cidade. Em uma determinada centralidade, por exemplo: pode haver a concentração de serviços médicos especializados; em outra, serviços médicos mais populares; em outra, instituições de ensino etc. A centralidade, para além da noção de economia de escopo, carrega consigo uma conotação espacial que vai para além da simples e mera localização, desembocando seu sentido para àquilo que o espaço produzido reproduz, além do capital, a vida das pessoas no dia a dia e as práticas destes indivíduos no espaço.

deslocamento que vai do Estado estratégico⁵⁴ para o Estado como uma instituição que é estratégica aos grupos de capitalistas atuantes no ramo da construção civil de moradias. Historicamente este repasse de verba cuja centralidade e controle da produção se dava por meio das instituições do Estado responsável pela produção de habitações populares (BNH, COHAPAR, CDHU etc.) e que não foi diferente em Maringá⁵⁵. Estas companhias de habitação (órgãos do Estado) asseguravam o controle das obras, do projeto arquitetônico, da infraestrutura, enfim, de todos os trâmites necessários para que estas habitações fossem entregues; era a própria companhia estatal a responsável pelo direcionamento da verba e gestão da produção destas habitações. Na atualidade o mesmo processo de construção de habitação popular se realiza de maneira diferente.

Primeiramente não hesitamos em propor ao debate⁵⁶ outro deslocamento: que vai da construção de habitações populares para a produção⁵⁷ de habitações populares. Outro fator também corrobora com a proposição de mais um ponto para tecermos o debate a respeito: a privatização da construção das habitações de interesse social. O primeiro movimento vai no sentido mais geral e denota a produção (em larga escala) de moradias para os sujeitos que compõem a base classe trabalhadora, portanto, assalariados com escassos e limitados rendimentos mensais. Para estes indivíduos, o “sonho da casa própria” já vem com medidas dadas, todo terminado e resultado de uma gestão produtiva pautada na contenção de custos, cujas dimensões o trabalhador deverá de se adaptar; portanto, quase a prática de um momento de consumo *prêt-à-porter*, onde você vai e “pega” seu produto a ser consumido conforme sua necessidade. Porém, nesse caso, a necessidade é a necessidade de moradia e a moradia, para as famílias da classe trabalhadora, são o objeto qual estas devem se adaptar. Diferente do processo produtivo de qualquer outro objeto que ganha as formas da mercadoria, a habitação popular contém sua especificidade geográfica por meio dos conteúdos daquilo que é produzido sob uma lógica que aparta os indivíduos da cidade já produzida. Para que esta seja uma

⁵⁴ Noção desenvolvida por alguns geógrafos e pesquisadores da produção do espaço urbano.

⁵⁵ Cf. 112.

⁵⁶ Por mais que estamos pondo para o debate duas dimensões que encontramos no real, a pesquisa em si (uma dissertação com tempo e prazos específicos) não comporta tempo suficiente para desenvolvemos com maior acuidade esta ideia, fato que faz com que apontemo-las, talvez, para o desenvolvimento em momento posterior.

⁵⁷ Produção que tem seu próprio tempo, com ciclos de altas e baixas. Inclusive, nos ciclos de baixa, todo um discurso é posto em prática e em circulação para que a produção das mesmas seja retomada. Produção, também, porque as mesmas são produzidas em larga escala, em quantias significativas e iguais; de certa forma, poderíamos dizer que as mesmas ganham a mesma característica da produção em linha.

habitação popular é necessário, primeiro, o baixo custo (que nos remete de imediato ao baixo custo da produção e da venda), por sua vez, o baixo custo da habitação nos remete ao preço do lote, dos materiais etc.; logo, tais moradias somente serão produzidas nos espaços periféricos da cidade. De fato, caso o Estado ainda participasse do controle de produção dessas moradias, uma possibilidade seria deste adquirir lotes ou terrenos bem localizados para que estas unidades fossem construídas. Contudo, há uma especificidade atual que desloca e modifica tudo aquilo que se realizava em momento anterior: não há mais o controle da verba subsidiada pelo Estado na construção de habitações populares, o que ocorre é o repasse direto da verba da construção de moradias populares para as empresas responsáveis por realizar este empreendimento.

Conforme observamos no decorrer da exposição, especialistas e pesquisadores classificaram as habitações como de mercado e de interesse social, porém, em função dos preços e dos indivíduos que tendem a consumi-las, o que ocorre de fato é que ambas são habitações de mercado (que são produzidas e consumidas sob a lógica de mercado). A lógica que está por traz de cada tijolo assentado é outra, que, pautada na contenção de gastos e custos e por meio da otimização do tempo e da produtividade – se apropria da verba repassada pelo Estado de maneira direta, visando a apenas a maximização dos lucros em cima daquilo que é posto como política social. Ou seja, o que existe de fato é um mecanismo de reprodução do capital via participação direta do Estado por meio do repasse de verbas para o alavanche deste quadro social de habitação transformado em quadro econômico. Portanto há um duplo: tanto no repasse de verbas e condições do Estado para que as empresas privadas coloquem em prática a produção destas habitações quanto no subsídio do preço total dos imóveis que onera menos o bolso já historicamente sofrido da classe operária. Quem de fato se beneficia é o empresariado local que tem uma quantia significativa de capital caindo em seus colos e contribuindo para o reforço de uma elite local que pode acumular cada vez mais capital e alavancar para o dispute do setor em outras escalas.

Se na esfera conjuntural podemos arriscar naquilo que compreendemos como o momento de *produção de habitações populares*, no que se refere ao mecanismo econômico para a reprodução do capital em função de um setor específico que está diretamente relacionado à produção do espaço urbano, tem-se que, na particularidade, há aquilo que consideramos ser a *privatização da construção de habitações de interesse social* no espaço urbano da cidade de Maringá.

A análise da produção do espaço urbano de Maringá, sob a perspectiva da produção habitacional, permitiu-nos uma apreensão dos conteúdos inerente a este processo na cidade, vislumbrando as peculiaridades, interações e, sobretudo, alguns aspectos da totalidade, em função de algumas esferas de interações que compõem a especificidade do processo na escala local. Na primeira parte identificamos os empreendimentos da empresa MRV, apesar de serem denominados de empreendimentos residenciais populares são comercializados como unidades habitacionais de mercado.

No que tange as produções habitacionais que o Estado denomina de *habitações de interesse social*, mais do que localizar os novos empreendimentos e verificar acessibilidade e infraestrutura urbana, buscou-se apreender na totalidade o processo em que os agentes produtores do espaço urbano se articulam para a realização destes empreendimentos habitacionais. Primeiramente salientamos que as habitações de interesse social se enquadram de maneira específica nas habitações de mercado, pois nesse período atual em Maringá este detalhe por meio de um mecanismo que faz parte de um grande negócio, principalmente às construtoras locais que estabelecem relações direta e imediata com o Estado (representado tanto na figura do poder público municipal quanto pela Caixa Econômica Federal).

Atualmente, a correlação de forças que toma de assalto o espaço e o enquadra na lógica da forma-mercadoria assenta-se na racionalidade técnico-instrumental (de gestão, controle e contenção de custos) e subsidia a produção de valor, visando à reprodução de capital. A especificidade destes fatores condicionam os produtos habitacionais nas constantes elevações de preços, pois há uma alta no preço do metro quadrado, tanto para imóveis novos quanto para os imóveis usados. A tendência na produção do espaço urbano em Maringá, tem na produção de habitações o centro da acumulação que tem a capacidade de oferecer sobrevida, perpetuar e expandir as formas de reprodução do capital na escala local e que passam a ter na valorização imobiliária – como também na construção civil – uma das principais estratégias para concentração da riqueza social.

Diante do exposto verifica-se que o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) proporcionou mecanismos que consolidaram em um ambiente regulatório para o mercado imobiliário favorecendo os incorporadores imobiliários. Destacamos efetivamente e evidenciamos com algumas pistas de como as mais variadas formas de “capitais” estão sendo inseridas através de “novos mecanismos” (bolsa de valores) buscando ciclos mais rápidos, seja para investimentos seja em banco de terras

denominados de landbanks e/ou para a produção do espaço urbano, visando a maximização de altas rentabilidades nos negócios imobiliários.

Consequentemente, as metamorfoses espaciais e configurações impostas pelas relações entre os mais variados agentes produtores do espaço urbano são forças que impactaram diretamente no ambiente construído, ao trazermos à tona uma breve discussão de morfologia urbana, esperamos ter contribuído com um estudo pautado no viés analítico com a devida apreensão nas mudanças que ocorrem incessantemente na produção do espaço urbano em Maringá. Verificamos que quando se tratam de construções de habitações de interesse social quase sempre o *poder público municipal* determina as diretrizes por meio de fortes pressões dos agentes imobiliários locais e os municípios são “forçados” a estabelecerem suas moradias nos distritos de Maringá como em Iguatemi e Floriano, quando não para os municípios do aglomerado urbano, respectivamente Sarandi e Paiçandu, pois o valor da terra urbana são mais baratos. Diante do exposto apresentado, além de tais moradias serem distantes e apresentarem um sofrível “padrão construtivo”, as condições de acessibilidade e infraestruturas urbanas ficaram muito aquém do esperado pelos moradores, como apontaram nas entrevistas concedidas em trabalho de campo realizado em 2014. Outros de nossos apontamentos nos permitem salientarmos as longas distâncias percorridas pelos chefes de família deslocaram para o trabalho e região central de Maringá, o transporte público são ineficientes com poucas linhas de ônibus nos bairros onde se localizam as habitações de interesse social do distrito de Iguatemi e os residenciais Santa Clara e Santa Júlia tais condições dificultam os moradores relacionarem com outros lugares(pontos) da cidade, e sobretudo à participarem de uma maior integração e a sociabilidade no conjunto da vida urbana.

Por último destacamos que o mercado imobiliário passou a ocupar a posição de ator central na política brasileira recente de habitação, devemos estar com os olhos atentos para verificarmos se o PMCMV não segue os mesmos passos e lógicas instituídas no passado, como o BNH na época do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Entretanto, a autonomia dos agentes privados como incorporadoras e construtoras com a tomada de decisões que vão desde escolhas onde serão localizados os empreendimentos, a quantidade de unidades a serem produzidas, as formas (padrão arquitetônico) e para aqueles que irão produzir são características corriqueiras tomadas pelas empresas, principalmente quando são para execuções de habitações de mercado. O

que vemos é ausência de controle público sobre ações que impactam diretamente nas cidades do país, desse modo quando deparamos com as execuções de empreendimentos da MRV em Maringá são presentes vinte e dois condomínios com tipologias de verticais (edifícios) e dois condomínios horizontais executados num intervalo de menos de dez anos, a nível nacional a empresa entre os anos de 2013 e 2014 vendeu respectivamente 38.449 e 41.325 unidades habitacionais.

Que as cidades estão sendo produzidas por meio da lógica e gestão empresarial (construtora e incorporadora), e talvez, quem sabe, pelo mesmo viés privatista de moradias de interesse social que se realiza sob as estratégias de venda e apropriação de terras, isso é fato. Contudo, quais os impactos urbanos dessa produção em grande escala? Quais as consequências dessa lógica precária que lança a classe trabalhadora para os confins da cidade e a nega o uso da mesma? Quais as tendências que apontas para as empresas locais que se beneficiam deste repasse direto de verbas? Qual o movimento das centralidades urbanas que anulam cada vez mais a cidade enquanto totalidade para seus habitantes? Enfim, apenas uma questão (sobre habitação de interesse social e habitação de mercado em Maringá) foi capaz de levantar várias e, assim, esta pesquisa – por mais que haja incongruências, insuficiências, contradições e limites – foi redigida a cada linha com o intento de ser mais um passo dado nesta discussão de habitação e, ao mesmo tempo, poder contribuir impulsionando o passo de outros estudos (independente de ser ou não em Geografia) sobre a produção da cidade no atual momento. Considerando o próprio limite e, claro, desprovido de qualquer pretensão ambiciosa, quem sabe, também, esta leitura não pode contribuir com o mesmo debate em outras cidades (seja do aglomerado urbano de Maringá e região ou de outras cidades de outros Estados) a respeito da lógica privatista da construção de habitações de interesse social num momento/contexto/conjuntura onde há produção em massa de habitações populares para os indivíduos que compõem a classe trabalhadora.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BELOTO, G. E. **Legislação Urbanística, instrumento de regulação e exclusão territorial, considerações sobre a cidade de Maringá**, Dissertação de Mestrado-Programa de Pós-Graduação em Geografia-Universidade Estadual de Maringá, 2004.

BOTELHO, A. **O financiamento e a financeirização do setor imobiliário: uma análise da produção do espaço e da segregação sócio-espacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo**, Tese de Doutorado em Geografia-Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

_____. **O urbano em fragmentos. A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo, AnnaBlume/Fapesp, 2007, 316p..

BONDUKI N. G. **Origens da Habitação Social no Brasil**. Tese de Doutorado. FAU-USP, 1994.

CARLOS, A. F. A. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: EDUSP, 1994.

_____. **O Espaço Urbano. Novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Contexto, 2001.

_____. **O lugar no/do mundo**. São Paulo: FFLCH, 2007, 85 p.

_____. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ. **Colonização e desenvolvimento do Norte do Paraná**. São Paulo: Cia. Melhoramentos Norte do Paraná, 1975.

CORRÊA, R.L. **Hinterlândias, Hierarquias e Redes: uma avaliação da produção geográfica brasileira** In: CARLOS, Ana Fani Alessandri (ORG.) *Caminhos sobre a reflexão cidade e o urbano*. São Paulo: EDUSP, 1994. p. 323-359.

CORRÊA, R.L. **O espaço Urbano**. 4ed. São Paulo: Ática, 2002 [1999].

_____. **Trajetórias Geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

_____. **Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão**. In: Carlos, A. F.; Souza, M. L., Sposito, M. E. (org.). *A produção do espaço urbano*. São Paulo: Contexto, 2011.

CORDOVIL, Fabíola Castelo de Souza. **A Aventura Planejada: engenharia e urbanismo na construção de Maringá – 1947 a 1982**. 2010. 636 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

DAMIANI, A. L. **A Cidade (des)ordenada: concepção e cotidiano do conjunto habitacional Itaquera I**. 1993. Tese (Doutorado em Geografia), Universidade de São Paulo, 1993.

DOLLFUS, O. **O Espaço Geográfico**. São Paulo: Difusão Européia do Livro. 1972.

FARAH, M. F. S. **Processo de trabalho na construção habitacional: Tradição e Mudança** São Paulo: Annablume, 1996.

_____. In: MENDES, C.M.; TÖWS, R.L. (Orgs.) **A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil**. Maringá: Eduem, 2009.

FIX, M. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo, 2007.

_____. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil** Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Economia. Nível: Tese de Doutorado. Programa de Pós Graduação em Desenvolvimento Econômico, 2011.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Centro de Estatística e Informações Déficit habitacional municipal no Brasil**. / Fundação João Pinheiro. Centro de Estatística e Informações – Belo Horizonte, 2013.

GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social** / Antônio Carlos Gil. - 6. ed. - São Paulo : Atlas, 2008.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano**. 2ª Ed. 1ªr São Paulo: EDUSP, 2010.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. **O enigma do capital: e as crises do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2011.

_____. **A Produção Capitalista do Espaço**. São Paulo: Annablume, 2005

HOUAISS, A. **Dicionário eletrônico da língua portuguesa**. São Paulo: Ed. Objetiva. 2001 (CD - ROM).

IBGE. **Censo 2010**. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/>>. acesso em janeiro de 2012

IBGE. **Sinopse Censo Demográfico 2010** Disponível em:<<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em:30 de julho de 2010.

IPARDES. **Perfil do município de Maringá – Paraná**. Disponível em: <http://www.ipardes.gov.br/perfil_municipal/MontaPerfil.php?Municipio=87000&btOk=ok> acesso em 10 de julho de 2012.

IPEA. **Estimativas do déficit habitacional brasileiro (2007-2011) por municípios (2010)**, Acesso à nota técnica, 2013. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=18179>

LOJKINE, J. **O Estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

LAGO, Luciana Corrêa do. **Desigualdades e segregação na metrópole: o Rio de Janeiro em tempo de crise**. Rio de Janeiro: Revan, 2000.

LEFEBVRE, H. **La droit à la ville** Paris: Anthropos, 1972

_____. **La production de l’Espace**. Paris: Anthropos, 1981 [1974]

_____. **Éléments de rythmanalyse**. Paris: Éditions Syllepse, 1992.

_____. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999 [1970].

_____. **O direito à cidade. 5. ed.** São Paulo: Centauro, 2008 [1968].

_____. **A produção do espaço**. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (Ed. original: La production de l’espace. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos), 2006.

_____. **La production de l’Espace**. Tradução para o inglês – The Production of Space-Blackwell Publishers:Uk , Cambridge, USA;1991.

LENCIONI, Sandra. Redes, coesão e fragmentação do território metropolitano. **XI Colóquio internacional de Geocrítica**, Buenos Aires, Anais do XI Colóquio internacional de Geocrítica, 2010.

LOW-BEER, J.D. **Renda da terra: algumas noções básicas para a compreensão do caso urbano**. Revista Espaço & Debates, 8(3): 9-23, 1987.

LUZ, F. **Maringá a fase da implantação.** In: DIAS, R.B. & GONÇALVES J.H.R. (Org.). **Maringá e o Norte do Paraná Estudos de história regional**, Maringá, Eduem, 1999.p. 122-140. MARINGÁ. Prefeitura Municipal.

MARICATO, E. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial.** São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1979.

_____. **O Impasse da Política Urbana no Brasil.** São Paulo. Editoras Vozes, 2014

MARTINS, F.A.S **A (re)produção social da escala metropolitana: um estudo sobre a abertura de capitais nas incorporadoras e sobre o endividamento imobiliário urbano em São Paulo**, Tese de Doutorado em Geografia- Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

MASCIA, Eleonora Lisboa. **Habitação no Brasil Atual – Construção de uma política de Estado?** In: XIV Encontro Nacional da ANPUR. Rio de Janeiro, maio de 2011.

MENDES, C.M. **O edifício no jardim: um plano destruído. A verticalização de Maringá.** Tese de Doutorado em Geografia- Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo 1992.

MENDES, C.M. Um pouco da cultura do concreto: algumas experiências sobre a verticalização urbana. In: DIAS, R.B. & GONÇALVES J.H.R. (Org.). **Maringá e o Norte do Paraná Estudos de história regional**, Maringá, Eduem, 1999.p. 122-140.

MENDES, C.M. **O Capital e o Governo na produção do espaço.** Acta Sciencitarum, 2000.

MENDES, C.M **Novas tendências, novos cenários, novas centralidades no processo de verticalização do complexo urbano de Londrina-Maringá-PR-Brasil.** Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina – 20 a 26 de março de 2005 – Universidade de São Paulo.

MENDES, C.M; TÖWS, R.L. (Orgs.) **Geografia urbana e tema transversais.** Maringá: Eduem, 2009.

MULLER, N. L. Contribuição ao estudo do Norte do Paraná. **Boletim Paulista de Geografia**, São Paulo, n.22, p.55-97, mar. 1956.

OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. **Núcleo Maringá.** Disponível em:< <http://www.cch.uem.br/observatorio> > Acesso em 25 de maio de 2010.

OSORIO, J. **O Estado no centro da mundialização: a sociedade civil e o tema de poder**. São Paulo: Outras Expressões, 2014.

RONCAYOLO, Marcel. **La ville et ses territoires**. Paris: Gallimard, 1990.

ROLNIK, R. **Cada um no seu lugar**. Dissertação de Mestrado apresentada a FAU-USP. São Paulo, 1981.

TOPALOV, Christian– **La urbanizacion capitalista**. México: Editorial Edicol. 1979.

_____. **Ganancias y rentas urbanas: elementos teóricos**. Madri: Siglo Veintiuno Editores, 1984.

SANTOS, M. **A natureza do espaço. Técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. **O espaço do cidadão**. São Paulo, Nobel, 1987.

_____. **Metamorfoses do espaço habitado, fundamentos teórico e metodológico da geografia**. Hucitec, São Paulo 1988.

_____. **Metamorfoses do espaço habitado**. 6 ed. São Paulo: Edusp, 2008.

_____. **Por uma economia política da cidade. O caso de São Paulo**. São Paulo: Hucitec, 1994.

_____. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2005.

SOUZA, M.A.A.de. **A Identidade da Metrópole: A verticalização de São Paulo**. (1989) Tese (Livre-Docência em Geografia) São Paulo: FFLCH, USP, 1989.

_____. **A identidade da metrópole: a verticalização de São Paulo**. São Paulo: EDUSP, 1994.

SHIMBO, L. Z. **Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, 2010.

SILVA da B.F, SILVA da R.D **A novas formas de provisão de moradia e seus impactos na reconfiguração socioespacial do aglomerado Sarandi-Maringá entre**

2009 e 2011, in: O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais / Adauto Lúcio Cardoso (org.). Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

SPOSITO, M. E. B. A questão cidade-campo: perspectivas a partir da cidade. In. Maria Encaranção Beltrão Sposito e Arthur Magon Whitacker (org.). **Cidade e campo: relações e contradições entre o urbano e o rural**. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

_____. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In. Carlos, A. F.; Souza, M. L., Sposito, M. E. (org.). **A produção do espaço urbano**. São Paulo: Contexto, 2011.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP, 2001.

_____. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. São Paulo, Studio Nobel, 2012.

SITES CONSULTADOS

CEF- <http://www1.caixa.gov.br/imprensa/noticias/asp/popup.asp?codigo=70135>

IBGE-<http://www.ibge.gov.br/home/>

-<http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/estimativa2014/>

IPARDES-<http://www.ipardes.pr.gov.br/>

MRV-<http://ri.mrv.com.br/>

LEGISLAÇÕES CITADAS

BRASIL. Lei nº 10.257, de 20 de julho de 2001 (ESTATUTO DA CIDADE).

_____ Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. (SNHIS, FNHIS)

_____ Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009 (PMCMV)

_____ Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011. (PMCMV)

LINKS DE JORNAIS

<http://www1.folha.uol.com.br/poder/2014/06/1465473-dilma-promete-3-milhões-de-casas-em-3-etapa-do-minha-casa-minha-vida.shtm>

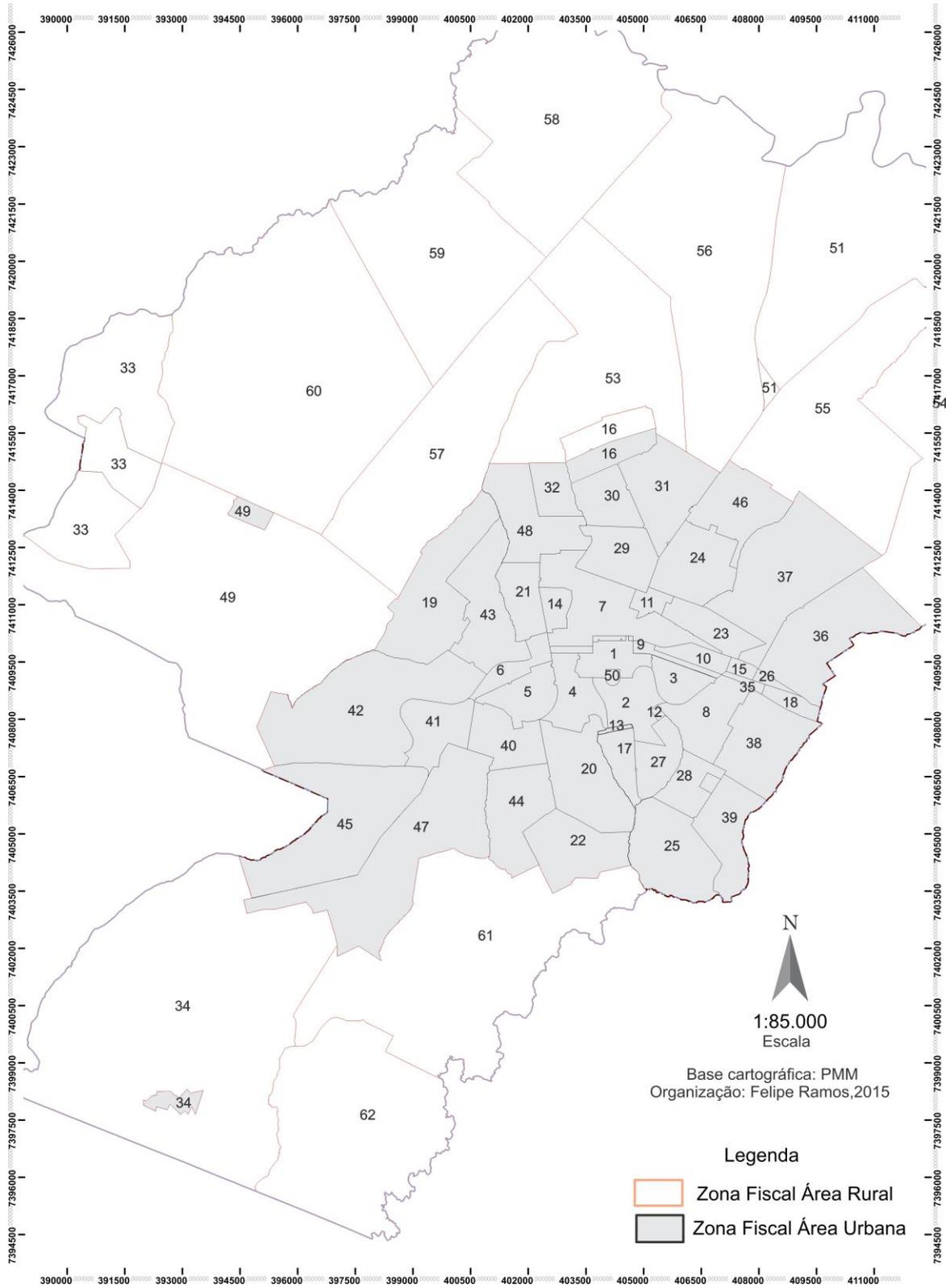
ANEXOS

LOTEAMENTOS PÓS-2009

ANO 2009 - LOTEAMENTOS
MORADIAS ATENAS 2ª PARTE
JARDIM SÃO PAULO
JARDIM TRÊS LAGOAS
RESIDENCIAL ÍCARO
ANO 2010- LOTEAMENTOS
CONJ. HABIT. PION. GONÇALO VIEIRA DOS SANTOS
CONJ. HABIT. ALBINO MENEGUETTI
JARDIM CANADÁ II
RES. PION. ODWALDO B. NETO
JARDIM CAMPO BELO
ANO 2010 - CONDOMÍNIOS
COND. RES. BUONA VITTA
ANO 2011 - LOTEAMENTOS
JARDIM ORIENTAL
JARDIM SÃO MIGUEL II
RESID. PION. HONORATO VECCHI
JARDIM CALIFÓRNIA
LOTEAMENTO MAREGA
ANO 2012 - LOTEAMENTOS
JARDINS DE MONET RESIDENCE
JARDIM SÃO PEDRO
LOTEAMENTO FECHADO JEQUITIBÁ EMPRESARIAL
PARQUE INDUSTRIAL CIDADE DE MARINGÁ
PARQUE INDUSTRIAL CIDADE DE MARINGÁ – LOTE 210 – C
ANO 2013 - LOTEAMENTOS
CONJUNTO RESIDENCIAL PIONEIRO JOSÉ ISRAEL FACTORI
PARQUE INDUSTRIAL CIDADE DE MARINGÁ - LOTE 210
JARDIM PAULISTA 4
JARDIM PILAR
LOTEAMENTO MALBEC
JARDIM PRIMAVERA
JARDIM ESPANHA
JARDIM IMPERADOR
LOTEAMENTO BOM JARDIM
JARDIM DAS ESTAÇÕES
JARDIM SÃO CONRADO
ALTO DAS GREVÍLLEAS
CENTRO CÍVICO DE MARINGÁ
ANO 2013 - CONDOMÍNIOS
CONDOMÍNIO RECANTO DOS GUERREIROS
CONDOMÍNIO INDUSTRIAL CREVELIN
ANO 2014 - LOTEAMENTOS
PORTAL DE MARINGÁ
CONJUNTO HABITACIONAL PIONEIRO JOSÉ PIRES DE OLIVEIRA

Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá

Elaboração: RAMOS, F. 2015.



PROPRAGANDA CEF



Emprego, renda e vendas gerados pelo Programa Minha Casa Minha Vida entre 2009 e 2013



Fonte: Ministério das Cidades

Fonte: <http://blogcaixamcmv.cloudapp.net/wpcontent/uploads/2013/11/infograficoMCMV1.jpg>

**ENTREVISTAS
QUESTIONÁRIOS**

ENTREVISTAS AS IMOBILIÁRIAS DE MARINGÁ (PR)

Entrevistado: _____

Cargo/Função: _____

data: _____

e-mail: _____

telefone: (____) _____

1) Qual a expectativa da empresa para o mercado imobiliário em Maringá (PR) para os próximos 5anos? _____

2) Faça um simples panorama descritivo sobre o mercado imobiliário em relação à produção de moradias (unidades habitacionais) para a cidade de Maringá:

3) O programa do Governo Federal Minha Casa Minha Vida (PMCMV) instituído no ano de 2009, completou (cinco) anos em 2014. Qual a opinião em relação ao PMCMV ? Trouxe benefícios para o mercado imobiliário em Maringá e para sua empresa? _____

4) Sua empresa possui vínculo ao (PMCMV)? Descreva um pouco da relação do Programa Minha Casa Minha Vida com sua empresa. Existe um aumento de contratos? _____

5) Comente sobre a questão de vendas e do financiamento das unidades habitacionais por meio do (PMCMV): _____

6) Como se estabelece os contratos com o banco público da Caixa Econômica Federal (CEF) para financiamentos vinculados ao PMCMV? Há facilidades e/ou empecilhos. Especifique-os _____

7) Sabe-se que na cidade de Maringá (PR) manifestou em anos anteriores e manifesta-se atualmente um intenso processo de verticalização, entretanto intensifica-se a partir do ano de 2010, no Novo Centro. Sua empresa possui algum empreendimento nessa região, se sim, quais? Faça uma descrição desses empreendimentos: _____

8) Como sua empresa visualiza a região do Novo Centro e da zona 06, qual a prospecção para essa área do espaço urbano de Maringá . Comente sobre investimentos na produção de moradias. Descreva:

9) Existe/existiu pressão de sua empresa e/ou juntamente a outros incorporadores/empreendedores imobiliários nos últimos 5 anos, (formação de *lobby*) para reivindicar mudanças de legislação frente ao poder público municipal para facilitar a expansão verticalização, sobretudo no Novo Centro, na zona 05 e zona 06?

10) As “regras do jogo” para se efetivar o vínculo ao PMCMV se faz a divisão pelas denominados de faixas de rendimentos. A faixa 1, é quem recebe menos de R\$ 1.600,00/mês de salário bruto, Na faixa 2, para quem ganha de R\$ 1.600,00 a R\$ 3.275,00, o beneficiado pelo PMCMV pode ter um subsídio de até R\$ 25 mil. Na faixa 3, para quem ganha de R\$ 3.275,00 até R\$ 5 mil, o subsídio está no pagamento de apenas 15% do valor do seguro e na taxa de juros de 7,16%. Sua empresa executa unidades habitacionais para quais faixas de renda?

ENTREVISTA PARA PROMOTORES IMOBILIÁRIOS RELATIVO ÀS HABITAÇÕES DE MERCADO EM MARINGÁ

1) Quais são/ foram as de maiores interesse para a criação de habitações nos últimos 5 anos, são construções de casas horizontais ou edifícios(verticalização) qual região/bairro? Especifique-os:

2) A expansão de habitações da cidade de Maringá quase sempre esteve atrelada e desenvolvida dentro de um planejamento urbanístico Entretanto, quais foram as principais mudanças nas leis (Códigos de Posturas e Obras) quais interferiram/interferem diretamente na produção do espaço urbano de Maringá?

3) Faça um panorama descritivo sobre os Planos Diretores de Maringá. Saliente quantos planos diretores ordenaram e/ou desordenaram o Uso e Ocupação do Solo no município.

4) A Prefeitura Municipal de Maringá realizou a Conferência Pública Municipal no dia 10 de dezembro do ano de 2012(gestão política anterior). Na conferência foram propostas alterações nas leis complementares: Sistema Viário (886/11), Uso e Ocupação do Solo (888/11), e leis da Aplicação de Instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (908/11) e da lei 916/12. O que acha dessas modificações? Quais impactos positivos e/ou negativos trouxeram diretamente para o município? Sua empresa participou dessas conferências? Explique a posição da empresa sobre as conferências públicas municipais

ENTREVISTA PARA IMOBILIÁRIA SILVIO IWATA - QUE ATUA JUNTAMENTE A MRV EM MARINGÁ

1)

Quando começou a parceria da MRV Engenharia (construtora e incorporadora) e da imobiliária Silvio Iwata? Quais critérios de exigência para que a MRV efetivasse essa parceria?_____

2) Qual motivo levou a MRV-Engenharia escolher a imobiliária Silvio Iwata, para realizar negociações de seus empreendimentos e unidades habitacionais na cidade de Maringá(PR)?_____

3) Qual o ano de execução do primeiro empreendimento realizado pela MRV na cidade de Maringá (PR), em qual bairro/zona /região/ foi estabelecida a localização do empreendimento? Nesse momento já havia parceria das empresas MRV e Silvio Iwata ?

4) Sabe-se que em Maringá (PR) a empresa MRV Engenharia consta com mais de 20 empreendimentos que possuem características de condomínios verticais (edifícios), denominados “Spazios”. Faça uma descrição como conseguiram expandir esses empreendimentos, existe uma prioridade para escolha das localidades e do público alvo?_____

5) Em relação à tipologia dos condomínios verticais como o “Spazios”, pode me informar a totalidade do número de vendas dessas unidades habitacionais em Maringá (PR)?

6) Como é realizada a escolha para a aquisição dos terrenos (data), há uma dificuldade e/ou facilidade. Explique como se efetivam essas aquisições? Existe um incentivo ou/e tensões com o poder público no município de Maringá (PR)?

7) Há relatos de construtoras as quais possuem “banco de terras” também denominados de “landbanks” em determinadas cidades no país. Pois adquirem terras e esperam a fim de agregar mais *valor* (lucro). Em Maringá (PR) a empresa MRV detém as terras à espera de valorização? Explique como ocorre esse processo?_____

8) A escolha da localização para que se efetivasse a construção de empreendimentos (condomínios verticais) como o Spazio Madison e o Spazio Montello é um processo recente e iminente na zona 06 de Maringá (PR), quais foram os critérios de escolha para a localização desses edifícios? Há prospecção de construção de novos edifícios para a zona 06?

9) Com essa parceria MRV-Engenharia e a imobiliária Silvio Iwata houve dificuldades na aprovação de projetos de edifícios? Quais? Existiram grandes projetos que não se encaixaram nas normas e leis urbanísticas do município de Maringá (PR)?

QUESTIONÁRIOS
DESTINADOS AOS MORADORES DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

Identificação:

1.Nome do condomínio ou residencial_____

Dados Pessoais:_____

2.Nome: __3.idade: __4.sexo __5.Naturalidade:_____

6.Escolaridade

1. Não estudou 2. Até a 4ª série 3. de 5ª a 8ª série 4. 1º grau completo

5. 2º grau incompleto 6. 2º completo 7. Superior incompleto 8.superior completo

7.Renda mensal média

1. menos de 1 SM 2. 1 SM 3. 1 à 2SM

4. 2SM 5. 3SM 6. 4SM 7. mais de4 SM

8.Estado Civil

1. Solteiro __ 2. União Estável __ 3. Casado __ 4. Divorciado __ 5. Viúvo__

9.Sua moradia é:

1. própria __ 2. alugada __ 3. emprestada __ 4. outro__

10.Quantas pessoas moram na residência?

1. __ 2. __ 3. __4. __ 5. __ 6. __7. __ 8. __

11.O contrato de financiamento está no nome da mulher?

1. sim __ 2. não__

12.Forma de aquisição do imóvel?

1. financiamento do CEF 2. Banco do Brasil 3. Outro banco 4. Aquisição

(Terceiros)

13.Valor do imóvel no contrato?_____

14.Qual o valor da prestação do imóvel?

1. 0-50 R\$__ 2. 51-100 R\$__ 3. 101-150 R\$__ 4. 150 ou mais__

15.O número de parcelas do financiamento?_____

16.O que mudaria no seu imóvel?_____

Sobre o bairro:

17.O que você acha de morar neste bairro?

1. Ruim 2. Regular 3. Bom 4. Ótimo

18.Em que bairro morava antes de morar neste condomínio?_____

19.Onde você prefere morar?

1. **No bairro anterior** 2. **No bairro atual**

20.A antiga residência a qual habitava era:

1. **Alugada** 2. **Cedida** 3. **Coabitada**

21.Se a residência era alugada, qual o valor do aluguel?

22.Com qual frequência se desloca para o centro de Maringá(PR)?

1. **Diariamente** 2. **semanalmente** 3. **mensalmente** 4. **raramente**

23.Como se desloca para o centro de Maringá (PR):

1. **ônibus** 2. **carro** 3. **moto** 4. **bicicleta** 5. **a pé** 6. **Carona**

24.Qual ocupação (profissão) do(a) chefe da família?

25.Onde o chefe da família trabalha?

26.Como o chefe da família se desloca até o trabalho?

1. **ônibus** 2. **carro** 3. **moto** 4. **bicicleta** 5. **a pé** 6. **Carona**

27.Quanto tempo demora para o (a) chefe de família chegar ao trabalho?

28.O imóvel apresenta problemas de edificação? Quais?

28.a) O imóvel possui vaga de garagem?

29.Qual a maior dificuldade de morar em seu bairro?

30.Qual a melhor benefício de morar em seu bairro?

31.Você considera a sinalização de trânsito no bairro:

1. **insegura** __ 2. **pouco segura** __3. **segura** __4. **muito segura**

32.Do que mais sente falta em relação ao bairro em que morava anteriormente?

33. Qual o equipamento urbano o bairro possui maior necessidade atualmente?

1. ATI 2. UBS (saúde) 3. Unidade de Policiamento 4. Centro Poliesportivo 5. Biblioteca
6. Unidade de Ensino 7. Estabelecimentos Comerciais 8. Vias de Acessibilidade

Você acha sua residência distante:

34. do centro da cidade?
35. do local de trabalho do(a) chefe de família?
36. dos estabelecimentos comerciais?
37. das unidades básicas de saúde?
38. das unidades de ensino fundamental?
39. da unidade de ensino infantil (creche)?
40. de unidade de ensino médio?
41. de áreas de lazer?

Seu bairro é atendido, com devida eficiência, por:

42. transporte coletivo?
43. segurança pública?
44. coleta de lixo?
45. A coleta de lixo é seletiva?
46. rede de esgoto?
47. água tratada?
48. Iluminação?
49. limpeza urbana?