

A FUNÇÃO SOCIAL DA MORADIA E O SISTEMA HABITACIONAL DE MARINGÁ: ANÁLISE DO NÚCLEO SOCIAL PAPA JOÃO XXIII

Bruna Marques Dias (PIC/Uem), Leonardo Berlofa Bolsoni de Souza (PIC/Uem),
Edvaldo Sapia Gonçalves (Orientador), e-mail: berlofa11@gmail.com

Universidade Estadual de Maringá / Centro de Ciências Sociais Aplicadas/Maringá - PR

Área e subárea do conhecimento: Ciências Sociais Aplicadas, Direito Privado.

Palavras-chave: Direitos sociais, Habitação, Solidariedade.

Resumo:

O presente trabalho aborda sobre a função social da moradia à luz constitucional no contexto das desigualdades sociais de acesso a habitação no município de Maringá, no qual o Núcleo Social Papa João XXIII (Programa de Restauração do Vínculo Familiar Socioeducacional e Conquista da Casa Própria), por meio da prestação de serviços e com medidas estratégicas, oferece uma solução alternativa de acesso a moradia para famílias em estado de vulnerabilidade social, contribuindo assim para amenizar o panorama do déficit habitacional existente na cidade. Por meio da análise de texto e métodos de interpretação da lei e das cláusulas dos contratos já celebrados pelo Núcleo com os beneficiários de suas ações sociais, bem como da identificação e avaliação de problemas contratuais que já foram submetidos a apreciação do Poder Judiciário, esta pesquisa tem por objetivo investigar e indicar possibilidades melhorar a redação das cláusulas contratuais que contribuam para a prevenção de conflitos contratuais e que possibilitem aos contratantes melhor atender a função social destes contratos. Apesar dos litígios judiciais relacionados principalmente ao modelo de contrato de comodato que o Núcleo Social Papa João XXIII praticava anteriormente, pode-se afirmar que o atual modelo contratual de parceria tem se revelado um modelo humano de inserção social e garantia de moradia digna, cumprindo sua função social, de modo que deve ser estimulado e replicado através de políticas públicas.

Introdução

A Declaração Universal dos Direitos Humanos (Assembleia Geral das Nações Unidas, 1948) foi um grande passo para o reconhecimento dos direitos sociais, entre eles o direito à moradia. No Brasil, no ano de 2000, a moradia foi incluída entre os direitos sociais do art. 6º da Constituição Federal.

Com isto, ligou-se imediatamente ao princípio constitucional da dignidade da pessoa humana e desde então, tem gerado amplos debates sobre necessidade de se assegurar a efetividade da moradia digna que os brasileiros necessitam.

O sistema habitacional de Maringá, comparado ao de outras metrópoles, é um sistema bem estruturado, por ter um plano urbanístico desde sua gênese, o que garantiu maior organização, fazendo com que a cidade não tenha em seu bojo aglomerados subnormais, contudo, a exemplo do resto do país, Maringá segue a lógica mercadológica que marginaliza os mais desfavorecidos da sociedade.

Silva e Silva (2015) afirmam que Maringá: “assiste à produção de um espaço semelhante ao do resto do país, conforme os ditames do mercado imobiliário, guiada por um olhar especulativo (...) e sob os princípios do capital imobiliário”.

Neste contexto, o Núcleo Social Papa João XXIII, fundado em 1972, tornou-se um dos mais bem sucedidos programas de habitação da cidade, tendo como escopo a assistência a moradia e conquista da casa própria, por meio de um contrato em que os beneficiários conseguem em determinado prazo (5 anos), o montante suficiente para a casa própria e ainda, têm a oportunidade de inserção no mercado de trabalho e no sistema educacional e médico.

Maringá possui em seu seio muitas famílias de baixa renda e comprometida pelo alto custo do sistema habitacional maringaense. De acordo com pesquisa realizada por Silva e Silva (2015) “existem 32% de imóveis alugados por famílias cujo rendimento é de 1 a 2 s.m., o que demonstra grande comprometimento da renda com a habitação”. Ou seja, o aluguel tem representado grande ônus às famílias, comprometendo boa parte de seu orçamento.

É neste contexto que se insere o Programa de Restauração do Vínculo Familiar Socio Educacional e Conquista da Casa Própria, executado pelo Núcleo Social Papa João XXIII, que reverte a médio e longo prazo o ônus do aluguel em favor das próprias famílias.

Assim, por meio do viés jurídico-sociológico analisamos a função social da moradia, com enfoque no município de Maringá, e o papel do Núcleo Social Papa João XXIII no que se refere à dignidade da pessoa humana e o desenvolvimento social dos beneficiários, discutindo sua efetividade e possíveis melhorias.

Materiais e métodos

Esta é uma pesquisa qualitativa de abordagem exploratória sobre os contratos celebrados pelo Núcleo Social Papa João XXIII com os que são beneficiários das suas ações sociais. A partir da análise de dados fornecidos pelo PLHIS_M (Plano Local de Habitação de Interesse Social de Maringá), primeiro buscou aferir a importância social desses contratos como medida alternativa e estratégica ao déficit habitacional existente na cidade de Maringá – PR. Foram compilados contratos já praticados pelo Núcleo, para proceder-se a análise textual das cláusulas contratuais. Por meio de consulta ao PROJUDI (Processo Eletrônico do Judiciário do Paraná) procedeu-se o levantamento de litígios relacionados a estes contratos, para identificar por meio dos documentos e provas presentes nos autos dos processos judiciais, quais os conflitos contratuais que foram levados a apreciação do Poder Judiciário. Com isto, foi possível identificar as cláusulas contratuais que necessitavam ser revistas e modificadas. E embasado na função social do contrato e

o emprego de métodos de interpretação da lei e dos contratos, procedeu-se ensaios de redação de cláusulas contratuais orientadas para a prevenção de litígios contratuais.

Resultados e Discussão

Pela análise dos dados estatísticos, fornecidos pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social de Maringá (MARINGÁ, 2010), é possível constatar que Maringá apesar de ser uma cidade considerada bem desenvolvida e planejada possui um déficit habitacional e uma segregação espacial das famílias de baixa renda.

Segundo o PLHIS o déficit quantitativo em Maringá era de aproximadamente 7.993 habitações, sendo 5.113 em Maringá e 2.880 nos demais municípios da RMM, utilizando como base o censo de 2000, sendo o alto custo do aluguel em Maringá o fator que mais onera as famílias de baixa renda.

Diante disso, analisamos o papel do Programa de Restauração do Vínculo Familiar Socioeducacional e Conquista da Casa Própria no Núcleo Social Papa João XXIII, entidade fundada durante o período de formação do município e intrinsecamente ligada às raízes da cidade.

Assim, nos deparamos com um projeto que auxilia na política habitacional, oferecendo condições humanas e profissionalização às famílias.

Anteriormente era fundado em um contrato de comodato que evoluiu para um termo de parceria. Neste modelo existe a reversão do aluguel em favor da família que, enquanto vigente o contrato, não é onerada por juros. Contudo, em que pese o brilhantismo do papel desempenhado, ao saírem do programa, as famílias são inseridas no contexto de mercado, obrigando-se a adquirir residências afastadas do centro urbano.

Por óbvio que esta questão não é passível de ser resolvida pelo Núcleo, exigindo do poder público uma atuação de modo a evitar a segregação espacial dos habitantes. Para isto, seria necessário desestimular a lógica de mercado na elaboração de políticas públicas.

Conclusões

Diante do déficit habitacional de Maringá, o Programa de Restauração do Vínculo Familiar Socioeducacional e Conquista da Casa Própria, proposto pelo Núcleo Social Papa João XXIII mostra-se uma solução muito qualificada a fim de cumprir a função social da moradia e propiciar a longo prazo a inserção de famílias de baixa renda na sociedade não se limitando a fornecer apenas a moradia, mas também condições profissionais e humanas para o melhor desenvolvimento destas.

O programa que já atendeu mais de 800 famílias em toda sua história, colaborando significativamente com a diminuição do déficit habitacional apesar do encarecimento da moradia.

Faz-se necessário uma reflexão sobre a mercantilização da mercadoria, posto que ela é o maior entrave da inserção social das famílias em Maringá, a escolha feita pelo poder público ao direcionar suas políticas sociais deve ater-se ao cumprimento do mandamento constitucional a fim de propiciar moradia digna a todos, se aproximando do feito pela entidade e não deixar se envolver na lógica mercadológica.

Aqui o modelo contratual adotado pelo Núcleo Social Papa João XXIII, apesar da existência de litígios judiciais prévios relacionados ao contrato de comodato, no atual modelo de contrato de parceria tem se revelado um modelo humano de inserção social e garantia de moradia digna cumprindo sua função social, devendo ser estimulado e replicado através de políticas públicas.

Agradecimentos

Agradecemos o nosso primeiro PIC a Deus que em sua plenitude nos auxilia a traçar os melhores caminhos. Ao Sr. Salvador, diretor do Núcleo Social Papa João XXIII por sua atenção e abertura que possibilitou a execução da pesquisa. Com muito carinho e gratidão agradecemos nosso orientador Edvaldo Sapia Gonçalves pela paciência, pelo auxílio e principalmente pelo grande exemplo de vida que nos passou, nos permitindo aprender e crescer cada dia mais com humanidade. Por fim, agradecemos a nossos amigos e familiares, que sempre estiveram próximos nos dando força e auxiliando em toda nossa trajetória acadêmica.

Referências

SILVA, Beatriz Fleury; SILVA, Ricardo Dias. A produção de moradia entre 2000 e 2013 e o impacto na organização socioespacial do aglomerado metropolitano Sarandi-Maringá-Paiçandu. In: RODRIGUES, Ana Lúcia (org.). **Maringá: transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital, Observatório das Metrópoles, 2015, p.268-306. Disponível em: <http://observatoriodasmetrolopes.net.br/arquivos/biblioteca/abook_file/serie_ordemu_rban_maringa2.pdf>. Acesso em: 26 jun 2019.

ASSEMBLEIA GERAL DAS NAÇÕES UNIDAS. **Declaração universal dos direitos humanos**. Paris, 1948. Disponível em: <<http://www.dudh.org.br/wp-content/uploads/2014/12/dudh.pdf>>. Acesso em: 26 jun 2019.

MARINGÁ. **Plano Local de Habitação de Interesse Social**: Caderno do Diagnóstico Habitacional. Produto 5 – Revisão 1. Maringá: Prefeitura Municipal de Maringá/RZS – Consultoria e Planejamento, 2010. Disponível em: <http://www2.maringa.pr.gov.br/sistema/arquivos/9d672a333a21.pdf>. Acesso em: 26 jun. 2019.