

## HABITAÇÃO SOCIAL DE MERCADO: AGENTES, PRODUTOS E ESTRATÉGIAS DE ATUAÇÃO

Camila Rocco Valério (PIC/CNPq/FA/Uem), Beatriz Fleury e Silva,  
email:croccovale@outlook.com

Universidade Estadual de Maringá /Centro de Tecnologia /Maringá, PR.

### Ciências Sociais Aplicadas / Arquitetura e Urbanismo

**Palavras-chave:** Habitação Social de Mercado, Programa Minha Casa Minha Vida, Maringá.

### Resumo

A presente pesquisa tem como objetivo estudar a produção residencial voltada ao segmento econômico denominado por Shimbo (2010) de Habitação Social de Mercado, tendo como estudo de caso o município de Maringá entre os anos de 2005 e 2019, período este que se inicia esta produção no país segundo a autora. Através da revisão bibliográfica, leis municipais e dados dos empreendimentos, foram analisados os agentes, produtos e as estratégias de atuação, cuja sistematização de dados permitiu destacar as coalizões entre a gestão pública de Maringá e o setor imobiliário local, a complexidade dos agentes, as estratégias de vendas e a grande oferta dos produtos de Habitação Social de Mercado (SHIMBO, 2010) a partir de 2005, contudo de baixa qualidade arquitetônica. Desse modo, verifica-se a manutenção do novo arranjo imobiliário observado por Silva (2015), cuja produção habitacional voltada para às classes A, B e C seguem a mesma lógica cidade-mercado de sua gênese.

### Introdução

Os municípios de Maringá, Sarandi e Paiçandu fazem parte do plano de colonização estabelecido no norte do Paraná pela Companhia Melhoramentos Norte do Paraná – CMNP, originalmente de capital inglês e posteriormente nacionalizada e renomeada como Companhia de Terras Norte do Paraná – CTNP. Maringá, definida como uma das cidades polo deste plano, tem se desenvolvido desde sua gênese sob a hegemonia do capital privado amparado na diferenciação sócio espacial. A colonizadora, exercendo monopólio por muitos anos sobre as áreas adquiridas impulsionou pressões e especulação sobre os preços do solo, sobretudo em Maringá, dando condições para que seu território fosse pautado pela desigualdade. Desta forma, a Companhia implantou desde a gênese uma urbanização moldada de acordo com necessidades de acumulação

capitalista, em clara coalizão Estado e agentes privados, em especial, o mercado imobiliário.

Silva (2015) analisa a produção imobiliária no Brasil e seus efeitos sobre o espaço urbano e metropolitano, a partir das recentes dinâmicas imobiliárias verificadas no país na segunda metade da década de 2000<sup>1</sup> até o ano de 2013 e em especial nos municípios de Paiçandu, Maringá e Sarandi que conformam uma única mancha conurbada. A autora afirma que o quadro imobiliário nacional de grande oferta de crédito e retomado de financiamento observado no início da década de 2000, também refletiu no mercado imobiliário destes municípios, sendo observada uma produção tanto voltada à habitação social de mercado<sup>2</sup>, também denominada de produção para o segmento econômico (famílias cujas faixas salariais estão entre três a seis salários mínimos), como aquela voltado à média e alta renda. Esta produção promoveu alterações na organização do setor imobiliário, nos produtos e público alvo, bem como implicou em novas configurações socioespaciais no aglomerado urbano.

## Materiais e métodos

A pesquisa iniciou-se com a revisão bibliográfica acerca da produção capitalista do espaço e do papel dos agentes produtores do espaço urbano, bem como o quadro nacional sócio econômico verificado nas décadas de 2000 e 2010 e características da produção imobiliária nacional, sobretudo voltada a Habitação Social de Mercado e ao Programa Minha Casa Minha Vida. Em seguida foi feita a coleta de dados no que se refere aos marcos legais nacionais e municipais de acomodação da produção voltada ao segmento econômico, identificação dos agentes e sua produção imobiliária, público alvo, características dos produtos ofertados e localização. A partir dos dados coletados, foram elaborados os mapeamentos, sistematização de dados e posterior análise da produção imobiliária e seus agentes e efeitos territoriais.

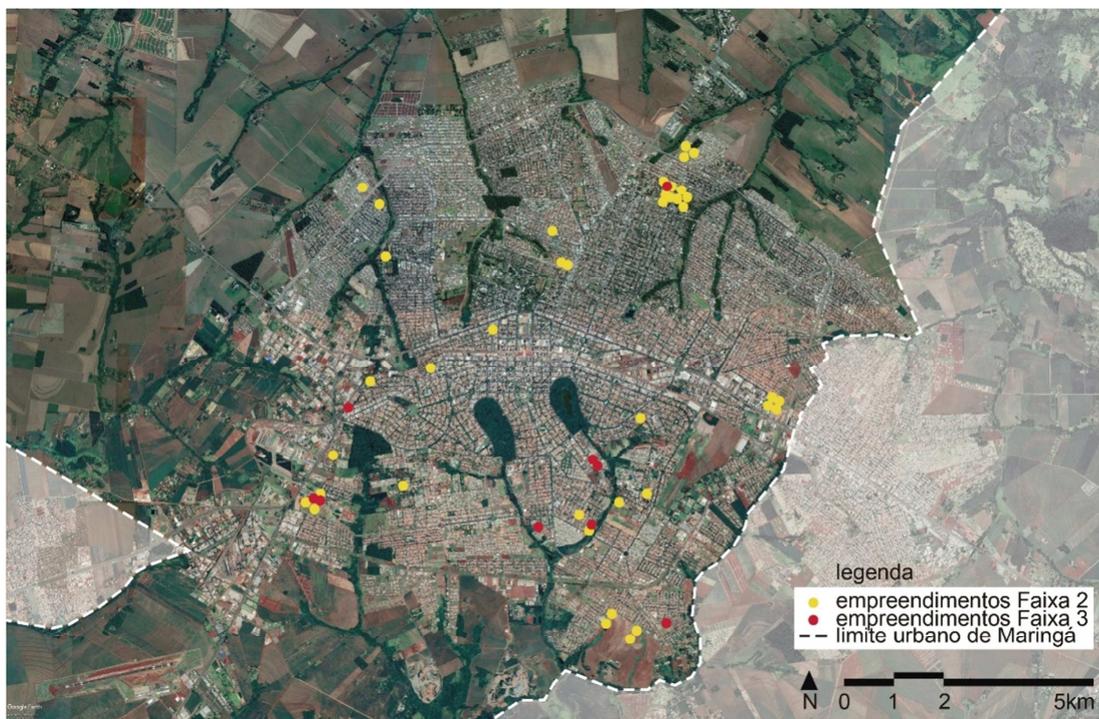
## Resultados e Discussão

Como resultado, verifica-se que no período entre 2005 a 2019 foram aprovados 63 empreendimentos referentes às faixas de renda 2 e 3 do PMCMV, cujo 95% das tipologias são verticais mesmo em zonas da cidade onde a habitação multifamiliar não é permitida pela legislação, sendo a maioria deles localizados distantes da área central. Através dos marcos legais municipais, infere-se que com o incentivo da gestão pública de Maringá, a implantação dos empreendimentos voltados à Habitação Social de Mercado<sup>2</sup> nas áreas de borda da cidade fez com que a mancha urbana iniciasse um novo processo de ocupação periférica com edifícios verticais, levando uma maior densidade habitacional para localidades que, muitas

<sup>1</sup>CARDOSO, A. L.; JAENISCH, S. T., 2017.

<sup>2</sup> Denominação apresentada por SHIMBO (2010).

vezes, não tem infraestrutura adequada, implantando-os em vias de pouco fluxo, sem equipamentos urbanos próximo, tampouco uma estratégia de melhoria para a área.



**Figura 01** – Mapa de localização dos empreendimentos do PMCMV em Maringá entre 2009 a 2019. Elaborado pela autora com base nos dados da Superintendência Regional do Noroeste do Paraná (GIHAB, 2019) e do Ministério de Desenvolvimento Regional (2020).

## Conclusões

Dentre os principais agentes produtores de habitação do PMCMV, tem-se o Governo Federal, estadual e municipal, a Caixa Econômica Federal, as construtoras e incorporadoras, os empresários ativos, os especuladores estruturais e os beneficiários. O grande número de empreendimentos aprovados para Habitação Social de Mercado em Maringá entre 2005-2019 é resultado da coalização entre os agentes produtores do espaço urbano e o governo municipal sendo utilizada como principal estratégia de atuação, onde mesmo com dispositivos que visem interceptar práticas clientelistas (como o CMPGT), os órgãos públicos são pressionados e legitimam os interesses privados em detrimento do público através da criação e alterações de leis municipais.

Os produtos da Habitação Social de Mercado têm como público alvo as famílias das classes médias e média-baixa, cujos projetos arquitetônicos ofertados são padronizados, em sua maioria verticais e na tipologia de condomínio fechado. Quando à localização, na maioria das vezes foram implantados nas áreas de borda da cidade, afastados dos equipamentos de saúde, lazer e serviço, estando alguns deles próximos dos contornos

rodoviários de Maringá. Para a sua comercialização, as construtoras usam de estratégias de marketing que seduzem os consumidores com a ideia de que as habitações afastadas na cidade proporcionam segurança e maior qualidade de vida, se aproximando da ideia vendida aos moradores de condomínios de luxo (SILVA, 2015).

Atualmente, devido ao desmonte do PMCMV iniciado no governo Bolsonaro, com corte de subsídio e a extinção do faixa 1 do Programa, a Prefeitura Municipal de Maringá buscou em 2019 uma nova forma para impulsionar a produção de moradia no município. Esta veio através do incentivo à implantação de empreendimentos em áreas privadas em parceria com o Município, direcionada às faixas de renda 1.5 e 2 s.m., através do Sistema Gerenciador de Cadastro para Casa Própria (SGCCP) da Secretaria de Planejamento e Urbanismo – Diretoria de Habitação. Esse edital procura reaquecer o mercado imobiliário, injetando ânimo à Habitação Social de mercado, enquanto a população de mais baixa renda tornará a ampliar o déficit habitacional no município de Maringá.

## Agradecimentos

Agradeço a todos que contribuíram para a elaboração dessa pesquisa, em especial aos meus pais, à UEM e a Professora Beatriz Fleury e Silva.

## Referências

CARDOSO, Adauto Lúcio; JAENISCH, Samuel Thomas. **Mercado imobiliário e política habitacional nos governos de Lula e Dilma: entre o mercado financeiro e a produção habitacional subsidiada**. XVII Encontro Nacional da ANPUR. 2017, São Paulo. Anais Eletrônicos.

GIHAB – Gerência Executiva de Habitação. **Empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida em Maringá**. Maringá: GIHAB/Superintendência Regional Norte do Paraná/CEF, 2019.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social, habitação de mercado**. A confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. 2010. 361 p. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-04082010-100137/pt-br.php>. Acesso em: 30 out. 2019.

SILVA, B. F. e. **A recente produção imobiliária no aglomerado metropolitano Paiçandu-Maringá-Sarandi**: novos arranjos, velha lógica. 2015. 292 p. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.