

A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SARANDI ENTRE 2014 A 2019: AGENTES, PRODUTOS E ESTRATÉGIAS DE ATUAÇÃO

Mariana Moreno Marques (PIC/CNPq/FA/UEM), Beatriz Fleury e Silva,
marianamorenomarques@gmail.com

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

Ciências Sociais Aplicadas / Arquitetura e Urbanismo

Palavras-chave: Produção Imobiliária, Agentes Produtores do espaço, Sarandi.

Resumo:

Concebida como centro urbano secundário de apoio à população rural na hierarquia da colonizadora Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP), Sarandi tem seu crescimento apoiado em Maringá, cidade polo mais próxima. Observa-se através de resgate histórico que a ocupação do território de Sarandi nos fins da década de 1970, 1980, 1990 e 2000 acontece à margem das legislações urbanísticas. É a partir de 2010, sobretudo com a implantação do Programa Minha Casa Minha Vida (Lei nº. 11.977/2009) que o município sofre seu boom imobiliário, até retrair a partir de 2013 com a crise econômica nacional. Estuda-se aqui o período de 2014 a 2019 quando o cenário político e econômico nacional leva à retração do mercado imobiliário, o que reflete no objeto de estudo desta pesquisa. Busca-se compreender os produtos oferecidos no período de estudo, bem como os agentes produtores deste espaço e suas coalizões. Como principais resultados observa-se a retração da produção imobiliária, novos produtos inseridos no mercado imobiliário e atuação conjunta dos agentes imobiliários em prol da reprodução de lucro no território.

Introdução

Parte de um plano complexo de colonização de uma empresa privada de capital inglês, as cidades de Maringá e Sarandi refletem desde sua gênese a influência do capital imobiliário sobre a formação do território, desenvolvendo uma interdependência baseada principalmente na oferta de empregos em Maringá e no baixo valor do solo oferecido por Sarandi. Observa-se neste trabalho o crescimento desregulado de Sarandi a partir da década de 1970, principalmente após 1975 quando a geada negra destrói as plantações de café e força definitivamente o êxodo rural, enquanto Maringá procura regular um corpo de leis e prosseguir com uma ocupação que é, desde seu planejamento, segregadora (RODRIGUES, 2004).

Silva (2015) analisa que desde seu início, o aglomerado Maringá-Sarandi se configura como modelo exemplar da lógica capitalista de produção do espaço urbano, desenvolvendo vínculos socioespaciais complexos e desiguais. Ambos os territórios podem, portanto, ser enquadrados no modelo Máquina de Crescimento descrito por Logan e Molotch (1987), onde diversos agentes imobiliários articulam-se e interferem nos investimentos públicos e valorização imobiliária.

Materiais e métodos

Inicialmente realizou-se a revisão bibliográfica acerca da produção capitalista do espaço e papel dos agentes produtores do espaço urbano, recorrendo aos marcos teóricos pertinentes. Primeiramente, na conceituação do modelo Máquina de Crescimento, utiliza-se ~~além da obra “Urban Fortunes” de Logan e Molotch (1987) e Arantes (2000), a obra “O Urbano em Fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário” de Botelho (2007)~~ para análise da produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário na década de 2000”, entre outros. Em seguida, elaborou-se um panorama nacional socioeconômico relativo às décadas de 1990, 2000 e 2010, à luz dos estudos realizados por Maricato (1996), Arantes (2000), Corrêa (2004), Botelho (2007), Shimbo (2010), Silva (2015), e Ferreira (2017). No resgate histórico do surgimento do território em estudo, recorre-se aos estudos de Beloto (2003), Rodrigues (2004), Rego (2008), Cordovil (2010) e Silva (2015). Já a caracterização da produção imobiliária voltada à diferentes tipologias, teve como referência os estudos realizados por Silva (2015) e Gonçalves (2020).

A coleta de dados foi realizada através do levantamento de documentos da Prefeitura Municipal de Sarandi, em conjunto com o Laboratório de Pesquisa em Habitação (LAPHA). Assim, ~~são foram~~ levantados os agentes atuantes e sua produção imobiliária, a qual foi voltada em sua maioria à tipologia de condomínios e loteamentos no período entre 2014 a 2019, caracterizando o público alvo, características do produto ofertado e sua localização.

Em seguida, procedeu-se à sistematização dos dados, análise e os resultados aqui apresentados.

Resultados e Discussão

Sob a ótica das políticas nacionais de habitação, sabe-se que uma política mais efetiva de injeção de crédito imobiliário se deu a partir do governo FHC (1995 a 2002) com a estabilização da moeda e maior confiança dos investidores. Nesse período a produção imobiliária em Sarandi mostra-se menor que nas décadas anteriores, momento em que houve um crescimento desregrado por conta do rápido êxodo rural e por conta das políticas maringaenses de desfavelização (RODRIGUES, 2004) e manutenção do valor do solo. Ainda assim, a produção mostra-se alta e qualitativamente melhor que a anterior, pois os programas de crédito exigem

condições mínimas de infraestrutura que antes não eram respeitadas. Outra peculiaridade desta década é o visível processo de conurbação de Sarandi e Maringá, sendo boa parte de seus loteamentos aprovados limítrofes à cidade polo, culminando, em 1999, na efetividade da conurbação entre os dois municípios.

Em 2009, com a implantação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), a ~~política-provisão~~ nacional entra em uma nova fase de alta injeção de crédito e confiança para investimento no mercado imobiliário, experimentando um boom imobiliário. Neste contexto de nova dinâmica imobiliária, Sarandi experimenta novos produtos imobiliários como a tipologia de condomínio fechado horizontal, voltado ao público maringaense, e condomínios verticais voltados às faixas 2 e 3 do PMCMV, além da contínua reprodução de loteamentos abertos ~~com-que-receberam~~ residências unifamiliares geminadas, semelhante à tipologia observada em bairros periféricos de Maringá (GONÇALVES, 2020).

Quanto à ocupação do território, a partir de 2010 há uma tendência de expansão contínua ao tecido existente, além de ocupação de boa parte das glebas existentes na borda conturbada na porção sul, e de vazios urbanos deixados pelas implantações de loteamentos nas décadas anteriores. Além disso, é possível perceber que na mesma tendência da década de 1980, os loteamentos seguem o parcelamento rural desenhado pela companhia colonizadora (STRÖHER E SOUZA, 2011).

Contudo, conforme apontado por Gonçalves (2020), a partir de 2014 observa-se um cenário nacional de desaceleração do setor imobiliário, com retração do crédito imobiliário e aumento da inadimplência. A autora pontua que Sarandi acompanha esse contexto nacional de redução da produção em relação ao boom imobiliário ocorrido em 2010. Este quadro de início da recessão culmina em 2016 em uma crise política e impeachment de Dilma Rousseff, assim, com o corte nos gastos públicos, adia-se a terceira fase do PMCMV.

Em relação a atuação dos agentes públicos e privados, em análise das atas do Conselho de Planejamento Urbano de Sarandi entre 2010 e 2019, é possível observar traços característicos do modelo Máquina de Crescimento teorizado por Logan e Molotch (1987), como a aliança entre o poder público e o mercado imobiliário. ~~Por fim, em relação a legislação urbana, Desde-desde~~ o Plano Diretor de 2009, Sarandi sofre diversos aumentos de perímetro para regularizar loteamentos e condomínios colocados na área rural ou permitir que um novo empreendimento seja lançado ~~para-fora~~ da malha urbana consolidada. A flexibilização legislativa que permitiu o crescimento desordenado de Sarandi, caracteriza a forte coalizão entre poder público e empresas e entidades privadas, e foi observada por diversas vezes durante o período estudado, como em 2015, quando houve alteração das leis de Parcelamento, Uso do Solo, Perímetro Urbano, Plano Viário e Código de Edificações.

Conclusões

Formatado: Justificado, Recuo:
Primeira linha: 1,25 cm

Observou-se, no período estudado, uma retração do mercado imobiliário local após 2014, em relação ao *boom* experimentado a partir da implantação do Programa Minha Casa Minha Vida em Sarandi (2010 a 2013), reflexo do cenário nacional de crise econômica e política. A produção neste período abarca loteamentos e condomínios, que expandem o tecido existente principalmente em direção à borda conurbada entre Maringá e Sarandi.

Na análise dos agentes que envolvem a produção imobiliária de Sarandi verifica-se que grande parte das empresas loteadoras e construtoras são maringaenses, e que são realizadas mudanças na legislação urbana via Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano que permitem a expansão desordenada do território, evidenciando a coalizão entre Estado e Mercado característica do modelo Máquina de Crescimento descrito por Logan e Molotch (1987).

Agradecimentos

Agradeço a todos que contribuíram com a pesquisa, em especial às pesquisadoras do LAPHA, à UEM e à Professora Beatriz Fleury e Silva.

Referências

~~FLEURY E SILVA, B. **A recente produção imobiliária no aglomerado metropolitano de Paçandu-Maringá-Sarandi: novos arranjos, velha lógica.** Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-03102015-100011/ptbr.php>>. Acesso em 05 mai. 2016.~~

GONÇALVES, Caroline Gomes. **Dinâmica de borda: a recente produção residencial no território conturbado de Sarandi e Maringá.** Dissertação (mestrado) – Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2020.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade.** Tradução Rubens Eduardo Frias. 5. ed. 6ª reimpressão. São Paulo: Centauro, 2016. 144 p.

LOGAN, John R.; MOLOTCH, Harvey Lusk. **Urban fortunes.** The political economy of place. Berkeley and Los Angeles: *University of California Press*, 1987.

RODRIGUES, A. L. **A pobreza mora ao lado: segregação socioespacial na região metropolitana de Maringá.** 2004. 258 p. Tese (Doutorado) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2004.

~~SILVA, B. F. **A recente produção imobiliária no aglomerado metropolitano de Paçandu-Maringá-Sarandi: novos arranjos, velha lógica.** Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-03102015-100011/ptbr.php>>. Acesso em 05 mai. 2016.~~

Formatado: Fonte: Não Itálico

Formatado: Fonte: Não Itálico

[BFes1] Comentário: Não pode ser, pois sua pesquisa iniciou em 2019.



STRÖHER, L. E. M.; SOUZA, G. B. de. **De vilarejo à cidade conurbada: a expansão urbana de Sarandi condicionada pela ação de três agentes imobiliários e pelo parcelamento rural.** Revista Tecnológica. Maringá, v.20, 2011, p. 63-74.

Formatado: Justificado