

## **O INSTRUMENTO URBANÍSTICO DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL EM MARINGÁ ENTRE 2007 E 2020 E OS IMPACTOS NA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS VERTICAIS.**

Luana Nishida Toninatto (PIBIC/CNPq/FA/UEM), Prof. Dr. Beatriz Fleury e  
Silva (Orientadora), email: luananishi@hotmail.com  
Universidade Estadual de Maringá / Centro de Tecnologia / Maringá, PR.

### **Ciências Sociais Aplicadas / Arquitetura e Urbanismo**

**Palavras-chave:** Zonas Especiais de Interesse Social, Verticalização, Maringá.

### **Resumo**

A presente pesquisa teve como foco a produção imobiliária de edifícios residenciais verticais implantados, em áreas de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em Maringá de 2007 a 2020, que atendam a faixa 1 e 2 do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Em contraste com essa produção, analisou-se o Edital de Chamamento das ZEIS 01/2018 e 01/2019 e 02/2019 e, através da revisão bibliográfica, análise de leis municipais e dados dos empreendimentos, foi possível sistematizar e analisar os impactos que os edifícios residenciais verticais de interesse social causam na produção imobiliária do município no período analisado, assim como quais agentes tem atuado e para quem está sendo produzido essas habitações. Portanto, foi possível inferir que há uma produção habitacional social majoritariamente verticalizada no período entre 2007 e 2020, mas que se configura em sua maioria e forma periférica e, incrementada pelo Edital Público de Chamamento, caracterizando um novo período de crescimento e arranjo na produção habitacional vertical de habitação social. Verificou-se também, um arranjo socioespacial nos moldes de coalizão público-privado muito próximos ao já vistos desde a gênese, priorizando as vontades particulares do mercado em detrimento de atender as necessidades da população desde sua gênese.

### **Introdução**

Na cidade de Maringá, cidade polo do plano de colonização estabelecido pela Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP), Amorim (2015) observa que desde sua implantação a cidade se apresenta como um grande negócio imobiliário. Oliveira (2020), expõe que a cidade é pautada pelo capital privado, onde “as coalizões refletem a influência das esferas privadas sobre o poder público, caracterizado por um urbanismo imobiliário, tornando a cidade espaço de desigualdade”. Ainda nesse sentido, conforme coloca Silva (2015), podemos perceber uma urbanização pautada nos moldes da máquina de crescimento, teorizada por Logan e

Molotch (1987). Examinando o período de 2007 a 2020 processo de verticalização na cidade vem inserido sob essa mesma ótica, pautado de inúmeras estratégias para a reprodução do capital, que vem alterando a configuração do município, levando a verticalização à região periférica da cidade através do PMCMV e das ZEIS.

Silva (2015), à luz do modelo exposto pelos autores acima, analisa as dinâmicas imobiliárias que constituem a cidade de Maringá e aponta para uma expressiva produção imobiliária entre os anos de 2007 a 2014, promovidos pela estabilidade econômica e consequente aumento do consumo. Após o ano de 2014, conforme demonstra Oliveira (2020), esta produção imobiliária ainda encontrou combustível em muitas cidades em função sobretudo do PMCMV - faixa 1,5 e 2 s.m, que ao contrário da produção voltada à faixa 1, se colocou como alternativa ao mercado, atraindo novos agentes, tipologias e alterações de leis, tendo as leis urbanísticas de zoneamento, perímetro, parcelamento do solo e as ZEIS como facilitadores, oportunizando inauguração de novas frentes imobiliárias. No ano de 2018 é aprovado o primeiro edital de chamamento (001/18), para inscrição de empreendimentos dirigidos a habitação para faixa de renda 1,5 e 2 s.m., a serem viabilizados pela transformação em ZEIS, como nova alternativa da gestão municipal para atrair o mercado imobiliário na produção para esta faixa de renda, a qual compõe o déficit habitacional, sem, contudo, representar a maioria.

## Materiais e métodos

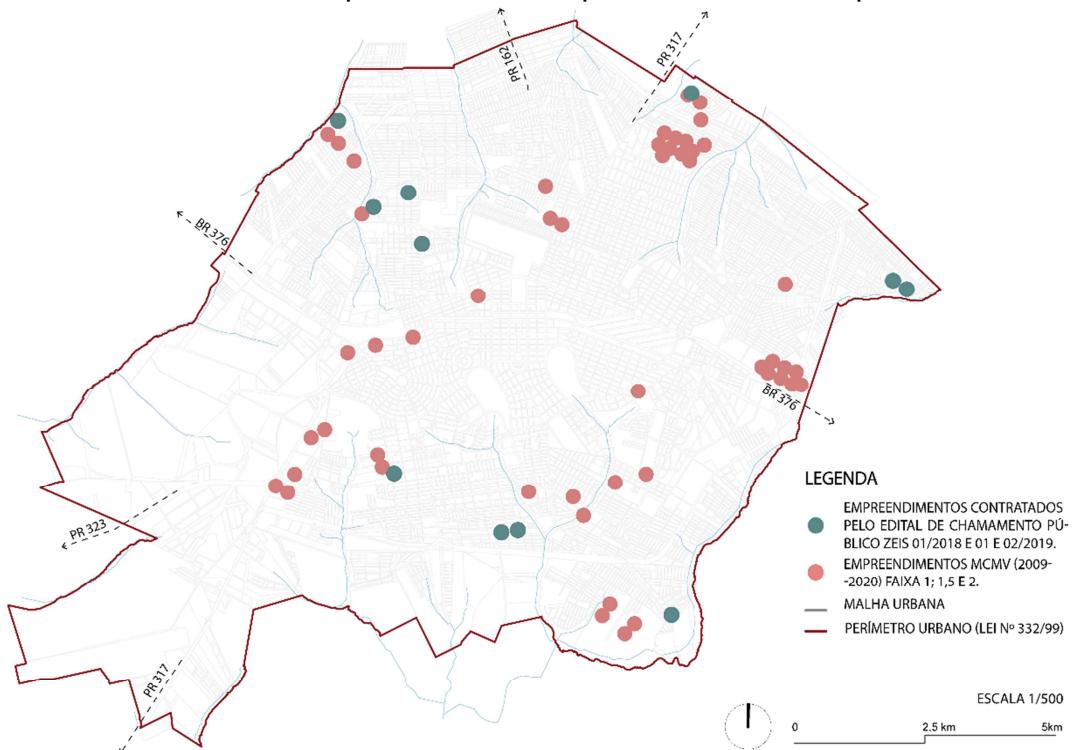
A pesquisa iniciou-se com a revisão bibliográfica de temas centrais que circundam assuntos como: a produção capitalista do espaço e agentes sociais, o direito à cidade e marcos regulatórios de política urbana e habitacional após a Constituição Federal de 1988 e as Zonas Especiais de interesse Social. Em seguida, a coleta de dados se apoiou na produção imobiliária de edifícios residenciais verticais implantados ou não em áreas de ZEIS em Maringá de 2007 a 2020, com dados fornecidos pela a Superintendência do Noroeste do Paraná (GIHAB), além de analisar também a legislação municipal, por meio do levantamento das atas do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial (CMPGT) e do Conselho de Habitação referentes à ZEIS e edital de chamamento municipal 001/18, 001/19 e 02/19 para criação de ZEIS. A partir disso, foram sistematizados os dados e estruturados os resultados demonstrados aqui, verificando conformidade ou desconformidade com o Plano Diretor e a interferência dos agentes envolvidos na produção imobiliária em estudo e a implementação do instrumento de ZEIS no município de Maringá-PR.

## Resultados e Discussão

Como resultado verificou-se que no período entre 2007 e 2020, 66 empreendimentos verticais contratados referentes às faixas 1 a 2, sendo que

destes, 11 são provenientes do edital de chamamento ZEIS 01/2018, 01 e 02/2019. O que analisou-se comparando os empreendimentos MCMV com os empreendimentos provenientes do edital, é que a grande maioria dos empreendimentos do PMCMV estão localizados distantes da área central, dinâmica que, em termos de periferização, pouco alterou nos empreendimentos do chamamento ZEIS. Demonstrando, portanto, uma organização periférica dos empreendimentos de HIS em geral (Figura 1).

Também foi verificado todos os momentos das ZEIS em Maringá, desde sua criação em 2005 até o edital de chamamento em 2019, onde aferiu-se que 80,95% é de tipologia vertical, o que demonstrou a incrementação na verticalização de moradias populares, indicando a dinâmica da economia de escala que acontece em torno desses empreendimentos, tanto no sentido da verticalização, quanto dos condomínios fechados, que também são preferência dos empreendedores.



**Figura 1** – Mapa de localização dos empreendimentos verticais do PMCMV em Maringá entre 2009 a 2020 e empreendimentos contratados pelo edital de chamamento público ZEIS 01/2018, 01 e 02/2019. Elaborado pela autora com base nos dados da Superintendência Regional Noroeste do Paraná, GIHAB (2019) apud Oliveira (2020), Ministério do Desenvolvimento Regional (2020), Secretaria de planejamento e urbanismo (2021), SINDUSCON-PR/NOROESTE (2021) e Relatório de Impacto de Vizinhança/Maringá (2021).

## Conclusões

A produção do espaço urbano em Maringá aponta que, desde o princípio, o município apresenta uma concepção socioespacial segregadora, acentuada pela especulação promovida pela Companhia colonizadora em conjunto com o mercado imobiliário, fato que serviu como estratégia para a

contínua valorização imobiliária até os dias atuais em detrimento das necessidades sociais da população. Diante dessa característica, vê-se a produção vertical de HIS na cidade entre 2007 a 2020 cada vez mais incrementada, mas direcionada a áreas que, em sua maioria, estão relativamente próximas ao perímetro urbano, o que perpetua a tendência de periferização da menor faixa de renda que acontece na cidade desde sua gênese. Além disso, tanto o PMCMV quanto as ZEIS e os Editais de Chamamento Público, direcionam sua produção à população com mais de 3 salários mínimos, deixando de lado a população com renda de 1 e 2 s.m..

Sendo assim, em Maringá, é possível perceber como as coalizões refletem a influência das esferas privadas sobre o poder público, caracterizando a cidade como um urbanismo imobiliário. O que deveria ser habitação de interesse social, é enxergada como mercadoria para o empreendedor de habitação de interesse social, que não está voltado em suprir a maior concentração do déficit habitacional, está, na verdade, perpetuando a característica segregadora do município e tornando a cidade espaço de desigualdade.

### Agradecimentos

Agradeço a Loraine, aos meus pais, ao Guilherme, ao grupo LAPHU-UEM e a professora Beatriz Fleury e Silva.

### Referências

**AMORIN, W. V. A produção imobiliária e a reestruturação das Cidades Médias:** Londrina e Maringá/PR. 2015. 413 p. Tese (Doutorado) – Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, São Paulo, 2015. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/handle/11449/127982>.

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

**LOGAN, John R.; MOLOTCHE, Harvey L. *Urban fortunes. The political economy of place.*** Los Angeles: University of California Press, 1987.

**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.

**OLIVEIRA, Queren Gonçalves. *Quem decide? As coalizões no contexto da produção de habitação social de mercado em Maringá a partir do Programa Minha Casa Minha Vida.*** 2020. 160 f. Dissertação (Mestrado) – Universidade Estadual de Maringá, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Maringá, 2020.