

A PRODUÇÃO PRIVADA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: UMA ANÁLISE EM MARINGÁ PARA PERÍODO 2019 A 2023

Emilly Cardozo (PIBIC-AF-IS/CNPq/UEM), Beatriz Fleury e Silva (Orientadora).
E-mail: bfsilva@uem.br.

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

Área e subárea do conhecimento: Planejamento Urbano e Regional / Serviços Urbanos e Regionais.

Palavras-chave: Habitação de interesse social; Pandemia COVID 19; Maringá.

RESUMO

A pesquisa teve como objetivo analisar a provisão de habitação de interesse social promovida pela iniciativa privada (construtoras, incorporadoras) no município de Maringá, de 2019 a 2023, observando as possíveis mudanças de público-alvo, localização, agentes, tipologias e por fim, sua efetividade diante do déficit habitacional da cidade, sendo neste resumo observada apenas a localização e público-alvo. A metodologia para este recorte contemplou revisão bibliográfica através de teses, dissertações e textos acadêmicos, seguida de coleta de dados secundários – projetos e documentos acerca dos empreendimentos e, por fim, sistematização e análise. Como resultado observamos que o programa que liderou a provisão habitacional no período de estudo, embora tenha promovido a localização de moradia em áreas urbanizadas, foi direcionado a famílias cujas rendas estão entre 0 a 6 salários-mínimos, não atendendo a maior concentração das famílias em déficit habitacional, segundo dados da Secretaria de Urbanismo e Habitação de Maringá - SEURBH (faixa de 0 a 3 salários-mínimos). Além disso, esses empreendimentos estão situados em sua maioria em áreas periféricas, reforçando a segregação socioespacial existente na cidade desde sua gênese.

INTRODUÇÃO

A cidade de Maringá foi planejada e fundada em 1947 pela Companhia de Terras Norte do Paraná (CTNP), com o objetivo de consolidar-se como um dos principais polos de desenvolvimento regional. Silva (2015) coloca que desde sua origem, o desenho urbano elaborado por Jorge de Macedo Vieira evidenciou a segregação socioespacial, marcada pela diferenciação de classes sociais e pela especulação imobiliária incentivada pela própria Companhia. A crise sanitária causada pela pandemia da COVID-19 expôs a conexão entre urbanização e saúde coletiva nos centros urbanos do Brasil, destacando de que forma aspectos como habitação, infraestrutura e transporte influenciam a exposição ao contágio. O setor da construção civil se reativou rapidamente durante esse período, trazendo transformações consideráveis ao território urbano. Em Maringá, foram adotadas

ações de suporte como o repasse de auxílio financeiro e a implementação de linhas de crédito que impulsionaram o segmento, juntamente com incentivos fiscais voltados às empresas do ramo da construção civil. Essas políticas governamentais contribuíram para uma expressiva valorização do mercado imobiliário local, resultando na ampliação em regiões de expansão. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), previstas no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01), representam um importante instrumento para minimizar os efeitos da urbanização desigual das cidades brasileiras, tendo como principal foco assegurar moradia em área urbanizada buscando atenuar os efeitos da histórica segregação socioespacial brasileira. No caso de Maringá, Freitas (2021) observa que a implementação das ZEIS tem atendido de forma desigual as diferentes faixas salariais da população e muitas vezes estão inseridas em locais periféricos, segregando famílias de baixa renda.

Assim a presente pesquisa tem como objetivo analisar se a provisão de habitação de interesse social executada na cidade de Maringá no período de 2019 a 2023, tem respondido efetivamente à demanda habitacional das famílias com renda de até três salários-mínimos, uma vez que é onde está a concentração do déficit, segundo dados da SEURBH-Maringá. Busca-se também, compreender onde essas unidades habitacionais estão localizadas, quais suas tipologias e quais faixas de renda estão sendo atendidas, almejando compreender se esse instrumento tem cumprido seu papel na ampliação do acesso à moradia em área urbanizada.

MATERIAIS E MÉTODOS

A metodologia deste recorte de análise contou com revisão bibliográfica sobre a produção do espaço, política habitacional e dinâmicas do mercado imobiliário, a partir de consultas em teses, dissertações e textos acadêmicos. Em seguida realizou-se coleta de dados secundários – busca de projetos e documentos acerca dos empreendimentos do período e, por fim, sistematização em mapas, seguidos de análise.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Quando se observa a trajetória das políticas habitacionais no Brasil desde sua origem, nota-se avanços, mas também muitas limitações causadas por crises econômicas e interesses privados. Com essas limitações, as famílias de baixa renda foram menos priorizadas, onde se concentrava e até hoje se concentra a maior parte do déficit habitacional. Durante os anos de 2003 a 2010, no governo Lula, houve grandes avanços na política habitacional, sendo um deles o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) iniciado em 2009, desenvolvido para famílias de até 10 salários-mínimos. Nos anos seguintes, o PMCMV teve expansão, mas passou por desafios devido à crise econômica, além disso, sofreu diversas críticas principalmente por causa da inserção da localização dos empreendimentos direcionados a faixa 1 do programa, que foram inseridos em locais periféricos ou fora do perímetro urbano.

Os empreendimentos em áreas de ZEIS em Maringá, conforme Freitas (2021), voltam-se para a faixa 1 (0 a 3 s.m.) e 2 (3 a 6 s.m.) do PMCMV (0 a 6 s.m.). Contudo de 2009 a 2016 (quando termina o PMCMV na gestão Temer), houve o predomínio de atendimento à faixa 2, sendo executados apenas 4 empreendimentos para faixa 1 e localizados nos distritos de Iguatemi, Floriano e porções periféricas de Maringá, fortalecendo ainda mais a segregação socioespacial da cidade. Neste período as ZEIS foram desvirtuadas colocando em primeiro plano o mercado imobiliário, à frente das necessidades coletivas (Freitas, 2021).

Para atender ao déficit habitacional de Maringá, em 2018 e 2019 foi lançado o Editais de Chamamento Público ZEIS, e a partir desses editais se viabilizam HIS executadas por empresas privadas (construtoras ou empreendedoras) para população com renda até 3 salários-mínimos (conforme a Lei nº 632/2006). Atualmente, as unidades habitacionais advindas do hoje denominado ProZEIS (Programa Habitacional Zonas Especiais de Interesse Social) - política pública que tem a função de reduzir os efeitos da desigualdade urbana e dar acesso a população de baixa renda ao direito à cidade, as infraestruturas e serviços - em Maringá, ainda são situadas nas bordas da cidade, próximas ou fora do perímetro urbano, como visto na Figura 1, reforçando a ideia do afastamento das classes de baixa renda do centro da cidade. Diante disso, a localização dessas habitações em áreas periféricas é prejudicial, pois, essas famílias são posicionadas em locais onde há baixa oferta de infraestrutura urbana, transporte público ineficiente e consequentemente custos de mobilidade que comprometem os moradores, sendo inadequado para a faixa de renda que se pretende atender. O programa propõe atender famílias com renda de até 3 salários mínimos. O ProZEIS é denominado como uma política pública que pretende cumprir a função social dos vazios urbanos, ou seja, transformam áreas que antes não podiam receber construções em locais de Habitação de Interesse Social, objetivando atender famílias para que obtenham sua casa própria, uma vez que, o financiamento dessas unidades habitacionais é mais barato que um aluguel.

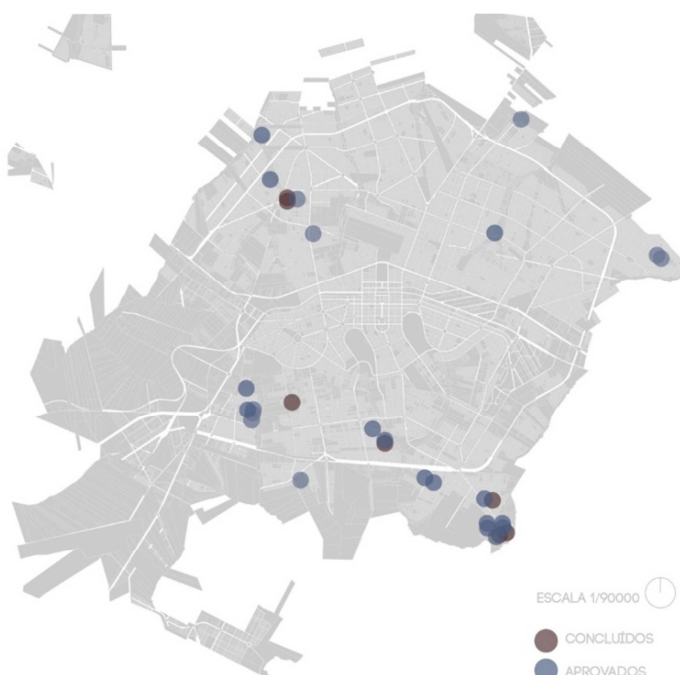


Figura 1 – Empreendimentos do ProZEIS de 2019 a 2023 no município de Maringá.

CONCLUSÕES

Desde seu início, Maringá foi concebida com um projeto voltado para a valorização do mercado imobiliário, se mostrando uma cidade segregadora, já que, a população de menor renda sempre foi empurrada para as áreas periféricas. O ProZEIS, durante o período de 2019 a 2023, aprofundou esta periferação da pobreza, uma vez que não atendeu a maior demanda do déficit de 0 a 2 salários-mínimos e oportunizou empreendimentos em territórios que não sejam de interesse da classe média e alta. Verificou-se também, que o número de déficit habitacional no município nesse período, conforme SEURBH somou 9.564 unidades, enquanto o número de unidades habitacionais ofertadas pelo ProZEIS em quatro anos foi de apenas 1.321, quase oito vezes menos que o número de domicílios em déficit habitacional. Dessa forma, a produção do espaço urbano, mesmo em um contexto de crise sanitária e econômica global (uma vez que o recorte temporal de análise se deu em maior parte durante a pandemia da COVID-19), manteve sua lógica excludente, impulsionando as desigualdades socioespaciais que ocorrem no município de Maringá.

AGRADECIMENTOS

Agradeço ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) pela oportunidade da bolsa no período de realização da minha Iniciação Científica, apoiando novos pesquisadores. Agradeço à minha orientadora, Beatriz Fleury e Silva, pelas orientações e aprendizados nessa etapa, e aos meus familiares e amigos, pelo apoio e incentivo.

REFERÊNCIAS

FREITAS, C. F. (2021). **ZEIS e a produção capitalista do espaço urbano**: um estudo sobre a captura do instrumento urbanístico em Maringá-PR. 195 f. Dissertação (Mestrado) – Universidade Estadual de Maringá, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Maringá.

MARINGÁ. **Lei Complementar nº 632/2006**. Cria o Plano Diretor do Município de Maringá. Câmara Municipal de Maringá, Estado do Paraná. Maringá, PR, 06 out. 2006.

MARINGÁ. **Plano de Moradia Popular de Maringá**. Câmara Municipal de Maringá, Estado do Paraná. Maringá, PR, set. 2024.

SILVA, B. F. (2015). **A recente produção imobiliária no aglomerado metropolitano Paçandu Maringá-Sarandi**: novos arranjos, velha lógica. 295 f. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, São Paulo.