CONDIÇÕES DO MORAR NOS CONJUNTOS DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV) EM MARINGÁ: UMA AVALIAÇÃO ENTRE 2009 E 2016

Mariana Arruda Nassaro (PIBIC/CNPq/FA/UEM), Profa Dra Beatriz Fleury e Silva (Orientadora). E-mail: bfsilva@uem.br.

Universidade Estadual de Maringá, Centro de Tecnologia, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Maringá, PR.

Área e Subáreas do conhecimento: Ciências Sociais Aplicadas, Planejamento Urbano e Regional e Serviços urbanos e regionais.

Palavras-chave: Política Habitacional; Programa Minha casa minha vida (PMCMV); condições de moradia; Maringá-PR.

RESUMO

A presente pesquisa tem como objetivo avaliar as condições de moradia nos conjuntos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) - Lei nº 11.977/2009 - destinados à faixa 1 (famílias com renda entre 0 a 3 salários-mínimos) no município de Maringá, Paraná. Metodologicamente, trata-se de um estudo de natureza quali-quantitativa, estratégia do estudo de caso, composto por pesquisa bibliográfica, análise documental, coleta de dados secundários - legislação nacional sobre o PMCMV, legislação urbana e dados de infraestrutura de saneamento, serviços e equipamentos públicos e coleta de dados primária- questionários. O estudo se debruçou sobre o Conjunto Albino Meneguetti, situado no Distrito de Iguatemi, implantado na primeira fase do Programa (2009-2011). A discussão e os resultados indicam que, a despeito da delimitação prévia de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), a escolha dos terrenos resultou na periferização dos empreendimentos, segregando a população de baixa renda, acompanhado de consolidação gradual das condições do morar da população, sendo que o maior impacto se deu no acesso ao serviço de transporte, pelo significativo tempo de deslocamento ainda existente e acesso aos equipamentos de saúde e educação, que se localizam longe do conjunto. Conclui-se que a política habitacional, quando subordinada à lógica mercantil, reitera os padrões históricos de exclusão socioespacial, portanto, torna-se fundamental aprimorar a regulação municipal para que a habitação de interesse social supere as conveniências do mercado e efetive o pleno direito à cidade.

INTRODUÇÃO

Emergiu, após a Constituição Federal de 1988, a consolidação das políticas urbanas no Brasil, posteriormente regulamentadas pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001). Este, estabeleceu instrumentos de promoção do direito à moradia, em destaque, as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), destinadas à reserva de

áreas para a habitação. Nesse contexto, em 2009, pelo Ministério das Cidades, foi criado o PMCMV - Lei nº 11.977/2009, com o propósito de combater o déficit habitacional (MARICATO, 2011). Contudo, a produção habitacional insere-se na lógica da produção capitalista do espaço urbano, em que a terra assume o caráter de mercadoria e o programa passa a ser apropriado pelo mercado imobiliário (CARLOS; SOUZA; SPOSITO, 2011). O PMCMV, ainda possui uma lacuna na escala da cidade média, quanto à avaliação de seus impactos para a população usuária. A destinação de terrenos periféricos para o atendimento da Faixa 1 (renda 0 a 3 s.m) mostra que o Programa pode atuar como um reprodutor da segregação socioespacial (CARLOS; SOUZA; SPOSITO, 2011; MACHIAVELLI, 2018; MARICATO, 2011; SILVA, 2015; SILVA; SILVA, 2012; SILVA MARCON; SILVA, 2020). No cenário local de Maringá, a partir do Plano Diretor de 2006 (Lei 632/06), foram demarcadas as ZEIS para a implantação da Habitação de Interesse Social (HIS), no entanto, a escolha efetiva da localização dos conjuntos manteve-se condicionada às decisões dos agentes privados e ao valor da terra, demonstrando como a coalizão público-privada e o mercado imobiliário influenciaram a periferização da habitação social (MACHIAVELLI, 2018; MARCON, 2020). Diante disso, a presente pesquisa investiga a produção habitacional da Faixa 1 em Maringá, analisando as condições de moradia e o acesso à cidade formal, utilizando de estudo de caso do Conjunto Albino Meneguetti, localizado no Distrito de Iguatemi e produzido na primeira fase do programa (2011). O objetivo é avaliar as condições de moradia nos conjuntos do PMCMV (Faixa 1) em Maringá sob a ótica do acesso aos equipamentos comunitários de saúde, educação e lazer, bem como aos serviços de assistência social, transporte coletivo, coleta de lixo, além da infraestrutura de saneamento - redes de água, esgoto, drenagem e pavimentação.

MATERIAIS E MÉTODOS.

A revisão bibliográfica investiga sobre a produção social do espaço, mercantilização da terra e segregação socioespacial, destacando-se a dependência estatal da população de baixa renda para o acesso à urbanidade. Em seguida abordou-se às dinâmicas imobiliárias e urbanísticas do município de Maringá. Em seguida abrangeu-se o histórico das políticas urbanas brasileiras - do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01) aprovado em 2001 e Programa Minha Casa Minha Vida (Lei nº 11.977/2009) criado em 2009, bem como sobre a histórica produção do espaço acompanhado da segregação socioespacial de Maringá e os parâmetros para a avaliação de conjuntos habitacionais, Em seguida, a pesquisa das legislações municipais, Plano Diretor de 2006 (Lei Complementar nº 632/2006), Lei de Zoneamento (888/11), Parcelamento do Solo (889/11) e delimitação das ZEIS (como a Lei Complementar nº 820/2010 e 826/2010). A coleta de dados secundários a partir da coleta da produção sobre os conjuntos habitacionais - com destaque para pesquisas de Silva (2015), Machiavelli (2018) e Marcon (2020) -, levantamento de equipamentos de saúde, educação e lazer, infraestrutura de saneamento e serviços públicos. Por fim, a etapa de coleta de dados primários a partir da aplicação de questionários aos moradores do Conjunto Albino Meneguetti, no Distrito de Iguatemi

(Parecer CEP 8.759.130), avaliando qualitativamente as condições de moradia e acesso à urbanidade.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

A partir do levantamento bibliográfico e com o levantamento atualizado da presente pesquisa, evidencia-se que os empreendimentos Faixa 1 ocupam localizações mais periféricas em comparação às Faixas 2 e 3, revelando a apropriação das ZEIS pelo mercado imobiliário. A pesquisa caracterizou as unidades produzidas no município de Maringá, legislações incidentes e o grau de atendimento estatal aos serviços básicos nesses locais. A partir disso, foi selecionado, como estudo de caso, o Conjunto Albino Meneguetti, localizado no Distrito de Iguatemi, baseando-se nos seguintes critérios: antiguidade de implantação (datado de 2011); localização - o empreendimento possui um duplo isolamento territorial, estando distante tanto do polo municipal (Maringá) quanto do centro distrital de Iguatemi (entorno da Praça da Igreja; tendo menor cobertura de infraestrutura de saneamento, serviços, equipamentos estatais; por fim, a existência de produção acadêmica prévia sobre o local, como o estudo de Silva e Silva (2012), que influenciou na escolha, por possibilitar a comparação de dados. As métricas de avaliação basearam-se nos requisitos da Lei Federal nº 11.977/2011, adotando para os equipamentos os raios de acesso utilizados por Machiavelli (2018). Os dados previamente coletados apontam que o conjunto possui 165 unidades, com 96% dos contratos chefiados por mulheres jovens. O projeto resultou em isolamento em relação a Maringá, junto a ausência inicial de equipamentos sociais (SILVA; SILVA, 2012). A amostragem atual com 13 chefes de família entrevistados confirmou o perfil predominantemente feminino, com uma média de 3,64 moradores por casa. Constatou-se também mudança da população original, já que metade dos entrevistados chegou ao local anos após a entrega. A aplicação do questionário confirmou a implantação tardia dos equipamentos: o CRAS (Centro de Referência de Assistência Social) e áreas de lazer (ATI, Quadra, Praça e Parquinho) chegaram entre 2012 e 2013; a creche e escola municipal apenas em 2023-2024; e a rede de esgoto foi concluída recentemente (2025-2026), embora 53,4% dos moradores ainda não tenham feito a ligação domiciliar, já estão sendo taxados. Quanto ao atendimento da assistência social (Lei nº 11.977/2009 previa a obrigatoriedade do Projeto de Trabalho Técnico Social voltado à faixa 1), as respostas inconclusivas dos moradores indicam prestação descontínua ou inexistente do serviço. No transporte coletivo, a linha única, leva cerca de 45 minutos do centro do conjunto até o terminal central de Maringá em um teste de campo, essa foi avaliada como insuficiente por 30,8% dos entrevistados, devido a atrasos e horários instáveis. Verificou-se, também, a inserção periférica do loteamento dentro do próprio distrito, permanecendo afastado dos comércios locais e da malha urbana. Apesar da morosidade pública no atendimento de todos os parâmetros, o abastecimento de água, pavimentação, calçadas, iluminação e coleta de lixo receberam avaliação positiva dos moradores.

CONCLUSÕES

O conjunto atingiu um acesso parcial e tardio às condições de moradia, apresentando boa aprovação em serviços públicos, porém persistindo uma insuficiência no transporte público, quanto ao tempo de deslocamento e horário das viagens; na coleta de lixo reciclável quanto ao recolhimento, na rede na drenagem quanto a capacidade das bocas de lobo, além da baixa adesão inicial à nova rede de esgoto implantada recentemente, por conta dos custos de ligação e por fim, no dificultoso acesso, pela distância dos equipamentos de saúde e educação de ensino médio.

AGRADECIMENTOS

Agradeço à Fundação Araucária pela bolsa de auxílio à pesquisa científica, ao grupo de pesquisa LAPHA, à orientadora Profa. Dra. Beatriz Fleury e Silva e a Mestranda Lorena Camargo.

REFERÊNCIAS

CARLOS, Ana F. A.; SOUZA, Marcelo L. de; SPOSITO, Maria E. B. (Orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Editora Contexto, 2011.

MACHIAVELLI, Pollyana L. **Inserir para periferizar: o direito à cidade na Aglomeração Urbana Paiçandu – Maringá – Sarandi.** Dissertação Mestrado. Universidade Estadual de Maringá. Maringá . 2018. Acesso em 28/05/2025.

MARICATO, Ermínia. **Impasse da Política Urbana no Brasil.** São Paulo: Vozes, 2011.

SILVA, Beatriz F. **A recente produção imobiliária no aglomerado metropolitano Paiçandu-Maringá-Sarandi: novos arranjos, velha lógica**. 2015. 292 f. Tese (Doutorado) –Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015. Acesso em: 27 maio 2025.

SILVA, Ricardo Dias; SILVA, Beatriz Fleury e. **O Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida: uma avaliação através do caso do Conjunto Albino Meneguetti em Maringá – PR.** In: SEMINARIO DE INVESTIGACIÓN URBANA Y REGIONAL, 10., 2012. Acesso em: 27 maio 2025.

SILVA MARCON, Rubia M.; SILVA, Beatriz F. **O programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) faixa 1 e o setor imobiliário em Maringá: retrato de uma coalizão público privada**. Brazilian Journal of Development, Curitiba, v. 6, n. 7, p. 422, 2020. Acesso em: 27 maio 2025.