

A Produção da Habitação Social de Mercado nas Cidades Médias de Londrina/PR e Maringá/PR

The Production of Social Housing in the Medium-Sized Cities of Londrina/PR and Maringá/PR

Wagner Vinicius Amorimⁱ

UNESP – Campus Presidente Prudente
Presidente Prudente, SP, Brasil

Resumo: O artigo aborda a produção habitacional nas cidades médias de Londrina e Maringá no contexto das fases 1 e 2 do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Desenvolve uma síntese histórica da produção habitacional nessas cidades, culminando na discussão e problematização dos impactos territoriais desse programa, destacando seus principais desafios, limitações e enfrentamentos para o caso particular das cidades médias e da Habitação de Interesse Social.

Palavras-chave: Política Habitacional; Produção Imobiliária; Habitação de Interesse Social; Cidades Médias; Londrina/PR e Maringá/PR.

Abstract: The article discusses the housing production in medium-sized cities of Londrina and Maringá in the phases 1 e 2 of the Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Develops a historical overview of the housing production in these cities, culminating in the discussion and questioning of the territorial impacts of this program, highlighting its main challenges, constraints and confrontation for the particular case of medium-sized cities and social housing.

Keywords: Housing Policy; Real Estate Production; Social Housing; Medium-Sized Cities; Londrina/PR and Maringá/PR; South Brazil.

Os Agentes e suas Escalas de Atuação: Política Habitacional, Poder Público Local e o PMCMV em Londrina e em Maringá

Neste artigo abordaremos as relações existentes entre os agentes da produção do espaço urbano, poder público local e produtores imobiliários, a partir da questão da promoção da habitação e da política habitacional local nas cidades de Londrina e Maringá (Figura 1).

ⁱ Doutorado em Geografia pelo Programa de Pós-graduação em Geografia da FCT-UNESP, campus de Presidente Prudente/SP. E-mail: wagner_g3@yahoo.com.br.

O setor imobiliário no Brasil, fortemente ressignificado a partir da atuação do Estado, por meio do PMCMV, ensejou um quadro de mudanças nas práticas históricas dos produtores e promotores imobiliários, dos maiores aos menores, daqueles cuja atuação é mais local àqueles mais presentes no território nacional. Essas mudanças não suplantaram determinadas rotinas, esquemas, ações ou estratégias locais evidenciadas em espaços urbanos não metropolitanos, mas as rearticulam ao contexto geral, e reatualizaram os expedientes de reprodução local que, em alguns casos, mutuamente influenciaram outros expedientes pertinentes a outras escalas espaciais.

No contexto recente e na esfera local reproduziu-se o clientelismo, a influência do empresariado sobre as decisões públicas e a subserviência das normas urbanísticas aos ritmos e sentidos da valorização imobiliária que, mesmo em face das importantes mudanças carreadas pós Estatuto da Cidade, em 2001 – inclinadas ao cumprimento da função social da cidade e da propriedade, à participação da sociedade civil nos ambientes de tomadas de decisões correlatas a coletividade, dentre outras –, resultaram em pouca resistência aos interesses imobiliários, que permaneceram quase intocados e fortemente organizados nas cidades.

Em Maringá, onde se construiu fortemente um discurso em torno da cultura do planejamento técnico e dos parâmetros urbanísticos, constatou-se sua constante reordenação de acordo com as conveniências, ritmos e sentidos apontados pelo mercado (BELOTO, 2004). Töws (2010, p. 224), em pesquisa concernente à verticalização em Londrina e Maringá, confirma que há:

[...] uma relação intrínseca dos agentes do capital imobiliário com o Estado. Existem muitos agentes que estão diretamente vinculados ao poder público por meio de cargos políticos ou por parentesco. Esse fator é decisivo na formulação e na reprodução das leis que visam atender a interesses específicos nas cidades, gerando a segregação e os problemas urbanos. Essa parcela é responsável pela expansão da verticalização na Gleba Palhano em Londrina [...]. Em Maringá a maior expressividade ocorreu na localização dos condomínios fechados. Agentes políticos que são ao mesmo tempo proprietários utilizam diversas estratégias a fim de valorizar suas propriedades.

Semelhantemente, Schmidt (2002, p. 18), em pesquisa sobre a produção imobiliária à luz das ações do poder público local em Maringá, afirma que o relacionamento da incorporação imobiliária com a estrutura político-administrativa não se apresenta sistematicamente sempre conflitante, pois se rege pelos contatos sociais e decisões sobre o que e onde construir. Aqui, entra a questão da elite local, que garante certa vantagem aos agentes privados, já que, em defronte às lutas na esfera pública, as disputas são acirradas, especialmente no caso das disputas pelo acesso aos benefícios políticos locais e às políticas de investimento etc., levando a relação entre determinados grupos à deterioração, sendo comuns as disputas travadas nos âmbitos legislativo, técnico e em outras instâncias interpessoais, a fim de atenuar e dirimir as tensões entre o mercado e o poder público local, e conciliar forças consentâneas entre si na produção do espaço urbano. Porém, essa “conciliação” de interesses é intermediada pela força dos agentes que condicionam as

disputas e a concorrência ao poder econômico, atenuando-a em função destes arranjos economicamente estabelecidos e politicamente favorecidos.

A composição do poder público local por agentes que atuam também na produção imobiliária, afirma Töws (2010, p. 201 e 202), possibilita a influência dos grupos locais, associados e organizados, na definição das normas do planejamento urbano. Töws (2010, p. 201-202) observa que a influência desses grupos mais se destacou na cidade de Londrina, pressionando ocasionalmente o poder público local no tocante à legislação e às normas urbanísticas, já que em Maringá, haja vista a articulação histórica dos governos locais com os grupos econômicos locais, salvo poucas administrações, o conflito de forças era menos aparente, pois elas sempre estiveram conciliadas e contempladas na gestão da cidade para o mercado imobiliário, parecendo, assim, o conflito, menos “agressivo”, seja pela competência do poder público local em não deixá-los transparecer ou, o que é mais provável, pela conciliação de interesses favorecidos e reforçados na produção do espaço urbano pelo agente público local em sua histórica consonância com os interesses do mercado imobiliário local.

O objetivo aqui não é reescrever a “trajetória” da política habitacional a partir do exemplo das duas cidades, porque outras pesquisas já se empenharam nesta tarefa. Dentre elas, para o caso londrinense, vale mencionar as contribuições de Razente (1984), Alves (1991), Martins (2007), Postali (2008), Beidack (2009), Oliveira (2012) e, inclusive, em nossa dissertação de mestrado (AMORIM, 2011), dedicamos um capítulo ao assunto; e, para o caso maringaense, as investigações de Silva (2002), Rodrigues (2004), Silva e Silva (2013) e Silva (2015), dentre outras, dedicaram-se ou contribuíram indiretamente com a temática, cujos recortes analíticos corresponderam a períodos e enfoques distintos da política habitacional e da moradia nas cidades brasileiras nos últimos 40 anos.

O que pretendemos é compreender o arranjo de forças locais constituídos em função da promoção pública da habitação, sobretudo no que concerne ao contexto recente, em que a atuação do PMCMV influenciou o rearranjo territorial do setor imobiliário no país. Assim, indagamo-nos a respeito das influências desse programa junto às construtoras, incorporadoras e imobiliárias das cidades por nós estudadas, e de como estão articulados poder público local, agentes privados e política habitacional, e como ressignificam a produção imobiliária.

O primeiro período desta “trajetória” teve sua gênese na década de 1960, com a estruturação da política habitacional brasileira, com a criação do atualmente extinto Banco Nacional da Habitação (BNH) e do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), que, sintetizado na escala local, a partir da pesquisa de Razente (1984, p. 275), compreendeu um processo de edificação de um novo padrão de reprodução do capital investido no setor imobiliário a partir de novas bases de acumulação e de mudanças significativas nas estruturas produtivas regionais, além de mudanças estruturais e institucionais correlatas ao setor imobiliário.

Essas foram as características intrínsecas da década de 1970, comuns tanto à Londrina como à Maringá, quando se imprimiu uma nova configuração econômica e socioespacial às cidades. Marcadas pelo aprofundamento da intervenção estatal nas questões fundamentais à reprodução da força de trabalho e às exigências do padrão de acumulação capitalista, as décadas de 1970 e 1980 resultaram, segundo Razente (1984, p. 277): 1) na produção do espaço pela promoção estatal da habitação, voltado à reprodução da força

de trabalho; 2) na produção do espaço urbano pela fração dos promotores imobiliários nas áreas periféricas da cidade; 3) na organização do espaço produtivo para a reprodução do capital industrial; e 4) na articulação de todas essas instâncias, permeadas pela gestão do espaço urbano como um todo, através de sua normatização/utilização/ocupação.

Dessa maneira, o padrão de acumulação orientou a ação do poder público local a promover mudanças estruturais na cidade, dentre elas, uma para o capital industrial emergente na cidade. Essas mudanças resultaram em programas de realocação espacial das zonas industriais, que deixaram as antigas áreas próximas ao centro, seja pelo fato da reestruturação espacial que acometeu este setor, por políticas setoriais, ou pelo preço da terra que, então, tornou desinteressante a presença de áreas industriais próximas das residenciais, seja pela própria proximidade em relação ao centro comercial da cidade. No entanto, sob os auspícios da política hegemônica e centralizadora do período, tal projeto viu-se limitado, sobretudo na cidade de Londrina, quando a política habitacional do período em questão centralizou e definiu os rumos da expansão da cidade.

Inversamente às prioridades locais de acumulação de capital, os mecanismos operacionais do BNH relegaram ao segundo plano o projeto industrializante para Londrina (RAZENTE, 1984, p. 299), enquanto em Maringá esses efeitos foram menos ressentidos, haja vista a forma de inserção das industriais e agroindústrias na cidade e a destinação de espaços apropriados e planejados para estas instalações. Contudo, a ação governamental foi dirigida à organização do espaço urbano, gerando um aprofundamento das questões urbanas, havendo investimentos públicos, financiados pela força de trabalho, que, no entanto, valorizaram seletivamente as cidades e engendraram as possibilidades de crescimento das empresas associadas à construção civil e ao mercado imobiliário, atribuindo-lhes um forte papel na economia local.

Em Londrina, a efetiva implementação da política habitacional se deu por meio da homologação da Companhia de Habitação de Londrina (COHAB-LD)¹ junto ao BNH, em 1965, embora sua real atuação teve início somente a partir de 1970. Neste intervalo de seis anos, a Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR) atuou na construção de moradias populares na cidade, juntamente aos Institutos de Orientação às Cooperativas (INOCOOPS),² em suma, voltados à população de baixo poder aquisitivo (BEIDACK, 2009, p. 51 e 52). Isto se deve ao fato de que, de acordo com Martins (2007, p. 88), uma das exigências para homologação das COHABs junto ao BNH, era a de, todas elas, no caso do estado do Paraná, estarem ligadas à atuação da COHAPAR (AMORIM, 2011, p. 101).

Durante a década de 1970 foram implantados em Londrina 32 conjuntos habitacionais, isto é, 34,7% do total implantado nas três últimas décadas do século XX, totalizando 11.600 unidades, o que correspondeu a 443.811,77 m² de área edificada. A maior parte desses conjuntos foi construída na Zona Norte da cidade, em razão do menor preço dos terrenos, embora noutras zonas também houve número expressivo de unidades habitacionais. Na década de 1980, foram implantados 40 conjuntos, representando 43,7% do total do período, compreendendo 11.326 unidades. Embora o número de conjuntos habitacionais tenha sido maior que na década anterior, a área total construída foi menor, correspondendo 417.210 m². Na década de 1990, foram construídos apenas 20 conjuntos, 21,7% do total, com 4.122 unidades, somando uma área edificada de 173.809 m² (FRESCA, OLIVEIRA, 2005, p. 107).

Com efeito, foi somente na década de 1970 que se efetivou a construção de conjuntos habitacionais em Londrina, concentrando-se a entrega do maior número de unidades no fim da década de 1970 e na primeira metade da de 1980 (Tabela 1). Posteriormente caminhou-se rumo a uma fase de declínio, endividamento da COHAB-LD, aumento das ocupações irregulares, assim, demandando diferentes formas de provisão habitacional pelo município que, todavia, não fizeram frente à problemática habitacional (AMORIM, 2011, p. 105-106).

Tabela 1 – Londrina. Conjuntos habitacionais construídos até 2013

ANO	ÓRGÃOS									
	COHAB-LD		COHABAN ³ / INOCOOP		COHAPAR		IPE-PR		TOTAL	
	CHs ⁴	Unidades	CHs	Unidades	CHs	Unidades	CHs	Unidades	CHs	Unidades
Até 1969	-	-	-	-	1	228	-	-	1	228
1969-1972	6	576	-	-	2	67	-	-	8	643
1973-1976	8	773	2	291	-	-	-	-	10	1.064
1977-1980	18	10.301	2	928	-	-	-	-	20	11.229
1981-1984	14	7.364	2	349	-	-	-	-	16	7.713
1985-1988	21	2.096	2	367	-	-	4	702	27	3.165
1989-1992	36	6.488	4	666	-	-	-	-	40	7.154
1993-1996	5	202	1	486	3	573	-	-	9	1.261
1997	1	10	-	-	-	-	-	-	1	10
1998	-	-	-	-	1	94	-	-	1	94
1999	1	185	-	-	1	441	-	-	2	656
2000	1	360	-	-	6	160	-	-	7	520
2001	2	548	-	-	2	99	-	-	4	647

(continua)

ANO	ÓRGÃOS									
	COHAB-LD		COHABAN ³ / INOCOOP		COHAPAR		IPE-PR		TOTAL	
	CHs ⁴	Unidades	CHs	Unidades	CHs	Unidades	CHs	Unidades	CHs	Unidades
2002	-	-	-	-	1	80	-	-	1	80
2003	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2004	4	711	-	-	-	-	-	-	4	711
2005	3	392	-	-	-	-	-	-	3	392
2006	3	212	-	-	-	-	-	-	5	215
2007	3	167	-	-	-	-	-	-	3	167
2008	2	308	-	-	-	-	-	-	2	308
2009	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2010 ³	2	185							2	185
2011	9	2.217							9	2.217
2012	6	938							6	938
2013	5	940							5	940
Total	150	34.973	13	3.087	19	1.745	4	702	186	40.507

Fonte: Londrina (2014, p. 52).

De acordo com análise da Tabela 1, observa-se a concentração da construção de um maior volume de conjuntos habitacionais e de unidades residenciais durante as décadas de 1970 e 1980, sendo que, durante a década de 1990 reduziu-se o número de conjuntos habitacionais e, principalmente, o de unidades residenciais. Também é possível constatar que a partir de 2003 a administração da contratação e construção dos conjuntos habitacionais permaneceu a cargo apenas da COHAB-LD.

Já no caso maringaense, a construção habitacional passou a ter impacto mais significativo a partir da década de 1980, pois, durante as décadas de 1960 e 1970 foram implantados 24 conjuntos residenciais populares na cidade (MARINGÁ, 2010; SILVA, 2002, p. 105), enquanto que nas décadas de 1980 e 1990 foram implantados quarenta e trinta empreendimentos (Tabela 2), respectivamente, concentrando-se entre os anos de 1985 e 1995. Silva (2002, p. 108) destaca que houve uma intensa produção de conjuntos habitacionais multifamiliares, isto é, “conjuntos de apartamentos constituídos por no mínimo quatro blocos com no mínimo quatro andares por bloco”, compreendendo a maior parte dos empreendimentos residenciais entregues na cidade, por todos os quadrantes do perímetro urbano.

Tabela 2 – Maringá. Conjuntos residenciais construídos até 2006.

ORGÃO: COHAPAR/COHESMA/COHAMAR					
Ano	Conjuntos Residenciais	Unidades	Ano	Conjuntos Residenciais	Unidades
1962	1	41	1985	4	918
1963	-	-	1986	8	1.148
1964	-	-	1987	4	461
1965	-	-	1988	7	915
1966	-	-	1989	1	160
1967	1	50	1990	5	808
1968	1	55	1991	8	1.966
1969	8	370	1992	2	219
1970	-	-	1993	5	1.367
1971	-	-	1994	1	584
1972	-	-	1995	2	1.181
1973	2	316	1996	5	215
1974	1	480	1997	-	-
1975	2	508	1998	1	150
1976	1	128	1999	1	150
1977	2	612	2000	1	133
1978	2	1.524	2001	-	-
1979	3	1.566	2002	-	-
1980	2	391	2003	1	9
1981	3	458	2004	1	10
1982	2	232	2005	-	-
1983	3	348	2006	1	71
1984	5	436	Total	97	17.980

Fonte: Maringá (2010, p. 147-149).

Segundo Silva (2002, p. 3), os conjuntos habitacionais multifamiliares, como estratégia de solução ao problema da habitação, “passam a adquirir maior importância que a própria expansão habitacional unifamiliar (casas térreas), inclusive marcando de forma substancial a paisagem urbana da cidade”. Esse autor atenta para o fato de que os conjuntos habitacionais multifamiliares, por representarem um custo menor de produção, puderam também usufruir de melhor localização na cidade, diferente dos conjuntos habitacionais unifamiliares que, geralmente, localizavam-se nas áreas periféricas da cidade, à aproximadamente oito ou dez quilômetros da área central, nem sempre servidos de equipamentos e infraestrutura. A produção sob essa forma veio ao encontro dos interesses das construtoras e dos promotores imobiliários em geral, que atuavam nesse mercado e que, de algum modo, se beneficiavam do processo.

No caso da produção dos conjuntos habitacionais multifamiliares, os quais se destacaram na provisão pública da habitação em Maringá, Silva (2002, p. 114) chama atenção ao papel da Cooperativa Habitacional dos Empregados Sindicalizados de Maringá (COHESMA), fundada na década de 1960, que foi destinada a atender segmentos econômicos de renda média, os quais nos primeiros anos da atuação do BNH não foram privilegiados. As cooperativas habitacionais formaram-se

[...] basicamente por categorias de profissionais liberais, funcionários públicos, trabalhadores sindicalizados, entre outros, caracterizando-se por não possuírem fins lucrativos, formando-se uma espécie de condomínio, dissolvendo-se logo após a concretização das obras (SILVA, 2002, p. 115).

Elas atenderam a um público específico, situado fora da faixa atendida pelas COHABs, e foram as interlocutoras deste público junto ao SFH e BNH, articulando construtoras e mutuários ao financiamento habitacional disponível na esfera federal.

O que queremos destacar é o papel das cooperativas nesse período no tocante a elaboração dos projetos, reunião de mutuários, localização de terrenos aptos à construção, contratação das empresas construtoras locais e, por fim, montagem de todo o aparato técnico, legal e burocrático para pleitear os recursos federais junto ao agente financeiro, neste caso o BNH, que, quando aprovados, iniciava-se a obra e, a partir do momento da entrega das unidades, finalizava-se o processo com o repasse dos financiamentos aos mutuários finais (SILVA, 2002, p. 116). O papel das construtoras locais foi central nesta forma de incorporação residencial, pois, como afirma Silva (2002, p. 118), em entrevista obtida junto a um ex-diretor da COHESMA:

[...] todo o processo de construção era repassado para as construtoras da região, com a finalidade de além de construir mais facilmente, prestigiar as empresas do ramo de construção civil da cidade, ação que era também prevista pelo próprio BNH, na geração de emprego e renda, como meta social. Nota-se que a COHESMA pautou suas ações sempre priorizando as empresas construtoras da região; por isso, trabalhou-se muitas vezes com construtoras menores, mas que cresceram junto com a cooperativa [...].

A influência das construtoras fazia-se presente até mesmo na definição da localização e do tamanho dos empreendimentos, conforme Silva (2002, p. 119), pois a cooperativa empregava expedientes do mercado imobiliário local para estudar os aspectos da demanda, a localização apropriada e o padrão construtivo, desempenhando, assim, importante papel no desenvolvimento da produção imobiliária, da composição de muitas empresas locais e na estruturação do espaço residencial maringense.

Em pesquisa de doutorado, concernente à verticalização na cidade de Maringá, Mendes (1992, p. 157-158) constata a proximidade e a influência entre a política habitacional e as empresas locais – construtoras, incorporadoras, imobiliárias etc. –, demonstrando como muitas empresas se constituíram em função da construção de obras públicas e conjuntos habitacionais populares, e de como muitos coordenadores, consultores, diretores e presidentes da municipalidade tornaram-se empresários e influentes incorporadores na cidade de Maringá, sendo, ao mesmo tempo, agentes públicos e privados, além de ocuparem cargos importantes nas associações de classe e nos sindicatos patronais.

Em suma, estes apontamentos genéricos objetivam situar o fortalecimento dos agentes locais na produção imobiliária, perpassando a política habitacional e a atuação dos agentes privados favorecidos pelo poder público local em casos específicos, além de demonstrar como esse processo favoreceu o crescimento de importantes empresas nas duas cidades. Descrever a influência histórica da política habitacional na estruturação da produção imobiliária, e da política local, trazendo a análise para o centro da questão em contexto recente, em que o PMCMV cria novas estruturas, ao mesmo tempo em que mantém e reforça outras, sem eliminar a escala local, é aqui nosso objetivo central, não para ficar somente nele, mas para compreender como se estruturaram importantes empresas locais em função das políticas habitacionais mais importantes, que vão do BNH ao PMCMV. Somente assim poder-se-á constatar como e porque atua o PMCMV em Londrina e Maringá, observando suas distinções, seu impacto no estoque habitacional das cidades, e como participam e se posicionam as empresas locais frente às grandes do setor imobiliário, bastante privilegiadas pelo programa.

A Produção Habitacional no Contexto do PMCMV em Londrina e em Maringá

Antes de adentrarmos na análise dos dados referente à atuação do PMCMV em Londrina e Maringá, apresentaremos um breve quadro explicativo desse programa.

Trata-se de um programa habitacional do Governo Federal, criado no ano de 2009, que visa incentivar a produção e a aquisição de novas unidades habitacionais urbanas e rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00. Estimula a produção de Habitação de Interesse Social (HIS) pelo mercado privado formal, e por isso vai ao encontro dos interesses privados do setor imobiliário no país. De acordo com Maricato e Leitão (2010, p. 118):

O Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) parece ter sido uma aposta do governo no mercado, depois da dificuldade do PAC (Programa de Aceleração do Crescimento) em decolar nos municípios, por conta de toda a burocracia lenta

de aprovação. O MCMV foi desenhado com 11 grandes empresas e o governo federal, então o programa se traduziu no “plano de sonhos” do mercado.

A implementação efetiva do PMCMV, malgrado a estrutura da Política Nacional de Habitação (PNH) (Figura 2), da aprovação do Estatuto da Cidade em 2001, da criação do Ministério das Cidades em 2003, conjuntamente a alteração da Lei 11.124 referente ao Sistema Nacional de Habitação (SNH) em 2005 – por recomendação do Conselho das Cidades, subdividido em Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), voltado à faixa de renda entre zero e cinco salários mínimos, e em Sistema Nacional de Habitação de Mercado (SHM),⁵ direcionado às classes de renda de cinco a dez salários –, vem demonstrando na prática o descolamento da política habitacional em relação aos avanços institucionais e legais de longa data relativos à função social da cidade e da propriedade urbana, presente em instrumentos tais como as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) dentre outros, próprios da gestão social da valorização da terra.

A seguir, a Figura 2 demonstra a organização institucional da Política Nacional de Habitação e do Sistema Nacional de Habitação. Este último está subdividido em Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e Sistema Nacional de Habitação de Mercado, os quais operam com fundos e recursos diferentes no tocante às fontes de captação e repasses orçamentários.

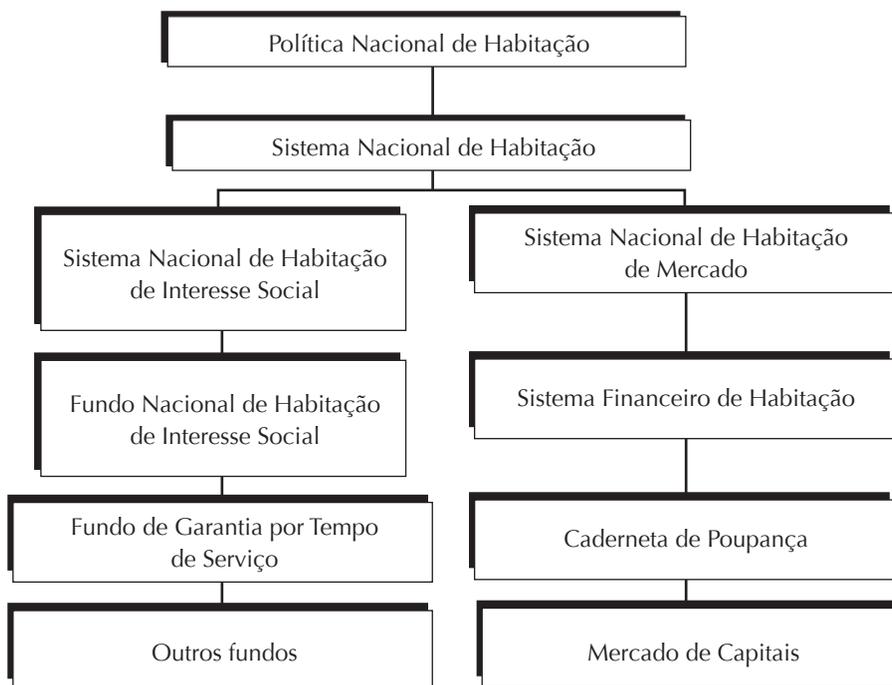


Figura 2 – Organização da Política Nacional de Habitação, de 2004.

Fonte: Ministério das Cidades (2013, p. 15).

O PMCMV está subdividido em subprogramas e modalidades de acordo com as faixas de renda dos beneficiários, dos grupos prioritários, do agente operador, e do porte do município. Opera com importantes fundos e recursos públicos nacionais, tais como o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), recursos do Orçamento Geral da União (OGU), recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), apesar de concentrar-se na utilização do FGTS e do FAR, já que as principais modalidades implementadas são carregadas por essas fontes (BRASIL, 2009).⁶

Dentre as modalidades, as subdivisões inerentes à proveniência dos fundos e recursos, agentes operantes, os tetos máximos dos financiamentos diferenciados pelo porte dos municípios e outras especificidades, o PMCV também está, inicialmente, subdividido por faixas de renda, sendo três as faixas salariais, que vão de zero a três salários mínimos, na faixa um; de mais de três a cinco salários, na faixa dois; e de seis até dez salários mínimos, na faixa três. Na “faixa um” concentra-se a maior porcentagem do déficit habitacional no país.

Analisando-se os dados referentes aos empreendimentos construídos e em fase de construção do PMCMV na cidade de Londrina e de Maringá em 2012, observamos que, para Londrina, de um número total de 7.348 unidades habitacionais, 3.773 (51,34%) encontram-se na faixa um, 2.842 (38,67%) na faixa dois, e 733 (9,97%) na faixa três. Já em Maringá, de um número total de 2.963 unidades habitacionais, 847 (28,58%) encontram-se na faixa um,⁷ 1.619 (54,64%) na faixa dois, e 497 (16,77%) na faixa três. Percebe-se uma diferença entre Londrina e Maringá, enquanto na primeira concentra-se a atuação do programa na faixa um, e na segunda na faixa dois.

Com relação às empresas proponentes, observa-se que, em Maringá, de um número total de 27 empreendimentos, em 13 (48,14%) deles são proponentes as empresas locais, os outros 14 estão sendo construídos por empresas de fora, sendo elas majoritariamente a MRV, da cidade de Belo Horizonte/MG, e a Sial Construções, sediada em Curitiba/PR. Já em Londrina, as empresas locais são as responsáveis pelo maior número dos empreendimentos. De um número total de 42 empreendimentos, 25 (59,52%) deles foram ou estão sendo construídos por empresas da cidade, enquanto os outros 17 subdividem-se entre a MRV, a Sial, e a Terra Nova – Rodobens, que é de São José do Rio Preto/SP.

O valor total das operações contratadas até dezembro de 2012 foi de R\$ 185.611.491,14, no caso da cidade de Maringá. Já em Londrina, esse montante atingiu R\$ 358.340.247,00, portanto 48,20% a mais que o valor total contratado em Maringá. Nas Tabelas 3 e 4 discriminamos esses montantes por empresas, identificando o valor total das operações contratadas, a quantidade de obras sob a responsabilidade de cada uma e seu local de origem.

Tabela 3 – Maringá. Obras contratadas por cada empresa no âmbito do PMCMV. 2012

Empresas	Obras sob responsabilidade	Valor das operações contratadas (R\$)	Local de origem da empresa
Hiten Ltda – EPP	1	2.241.176,13	Maringá
João Granado Const. e Imob. Ltda	1	2.400.000,00	Maringá
Const. Errerias Ltda	1	3.700.000,00	Paiçandu
MB7 Engenharia e Const. Civil Ltda	1	4.774.500,00	Maringá
Brassul Construções Civas	1	5.129.285,95	Maringá
Washi Emp	1	9.551.700,00	Maringá
Provectum Eng. e Empreendimentos Ltda	2	12.676.632,95	Maringá
CCII Colombo Const. e Incorp. de Imóveis	2	16.301.864,09	Maringá
CCP Engenharia de Obras Ltda	3	23.159.042,28	Maringá
Sial Construções Civas Ltda	4	29.772.400,00	Curitiba
MRV Engenharia e Participações S.A.	10	75.904.889,74	Belo Horizonte

Fonte: Organização própria. Base de dados: Everaldo S. Melazzo – MCTI/CNPq/MCidades, nº 11/2012.

Tabela 4 – Londrina. Obras contratadas por cada empresa no âmbito do PMCMV. 2012

Empresas	Obras sob responsabilidade	Valor das operações contratadas (R\$)	Local de origem da empresa
FETAEP*	1	249.600,00	Londrina
Laff Construtora Ltda	1	3.200.000,00	Curitiba
Const. Almanary	1	4.800.000,00	Londrina
Bonora & Costa Const. e Incorp. Ltda	7	21.361.529,88	Londrina
Sial Construções Civas Ltda	3	24.058.879,05	Curitiba

(continua)

Empresas	Obras sob responsabilidade	Valor das operações contratadas (R\$)	Local de origem da empresa
Terra Nova Rodobens/Marajó Incorporadora e Imob. Londrinense	3	35.971.686,91	São José do Rio Preto/Londrina
Protenge Engenharia	3	40.059.656,57	Londrina
Yticon Construção e Incorporação	5	40.400.000,00	Londrina
Artenge Construções Cíveis Ltda	4	42.412.128,68	Londrina
Terra Nova Eng. Ltda	4	43.196.330,25	Londrina
MRV Engenharia e Participações S.A.	10	102.630.435,66	Belo Horizonte

* Federação dos Trabalhadores na Agricultura do Estado Paraná.

Obra realizada no Distrito de Lerroville.

Fonte: Organização própria. Base de dados: Everaldo S. Melazzo

– MCTI/CNPq/MCidades, nº 11/2012.

No que concerne à tipologia dos empreendimentos, em Londrina, 26 deles são empreendimentos verticais e 16 horizontais. Atinente à sua localização, realizamos o mapeamento, diferenciando-os pelas três faixas citadas anteriormente, e neste aspecto residem especificidades centrais à nossa pesquisa (AMORIM, 2015), que dizem respeito ao papel que a terra urbana ocupa no processo, e a análise das Figuras 3 e 4 possibilita essa interpretação.

Apesar de na cidade de Londrina existir um maior número de empreendimentos na faixa um do programa, a localização deles é extremamente periférica, do que decorrem agravos de problemas correlatos à segregação socioespacial, além da dispersão territorial que reforçam. Outro aspecto que merece destaque é o fato de a maior parte dessas unidades habitacionais encontrarem-se num único empreendimento, o Residencial Vista Bela, situado a noroeste na Figura 3, que sozinho concentra 2.712 (36,90%) unidades habitacionais, entre casas térreas e apartamentos. As construtoras responsáveis por este empreendimento são todas da cidade de Londrina, sendo elas: a Artenge, a Terra Nova Engenharia e a Protenge Engenharia.

A atuação do PMCMV na cidade de Londrina demonstra uma continuidade espacial com relação às inserções periféricas dos conjuntos habitacionais propostos no período do BNH, sobretudo daqueles da faixa um e da faixa dois, o que decorre da inobservância da problemática socioespacial resultante, e da limitada implementação dos instrumentos da política urbana na escala local.

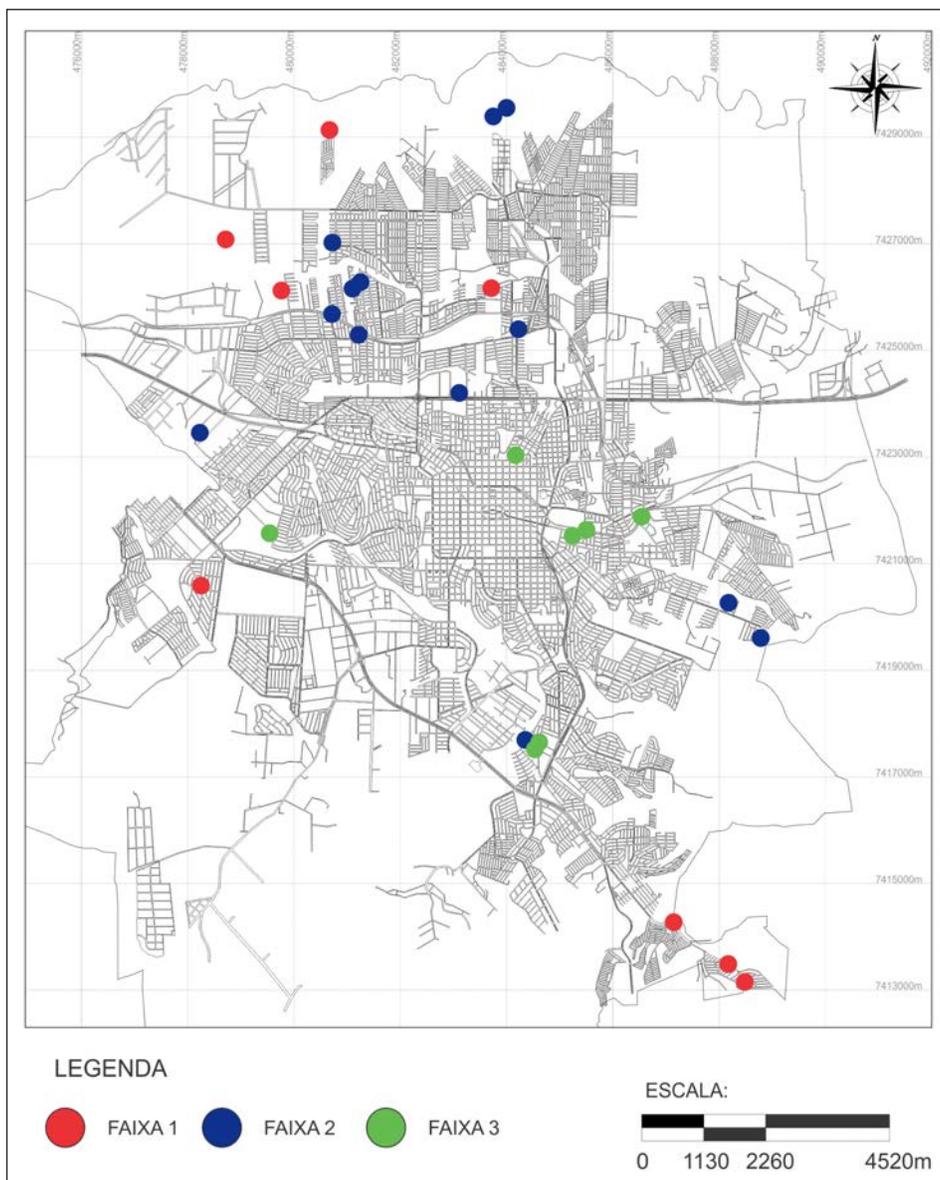


Figura 3 – Londrina. Localização dos empreendimentos do PMCMV. 2012.
Fonte: Base cartográfica: Töws (2010); dados do PMCMV: Everaldo S. Melazzo.



Figura 4 – Londrina. Residencial Vista Bela (vista parcial). 2013.
Fonte: Wagner Vinicius Amorim. Arquivo pessoal.

Em Maringá (Figura 5), constata-se uma inserção periférica na malha urbana, seja para os empreendimentos da faixa um ou da faixa dois, o que diretamente reflete o alto preço da terra urbana, já que a cidade teve o maior índice de valorização imobiliária registrado em 2010 entre as cidades paranaenses com mais de 300 mil habitantes (SILVA e SILVA, 2013, p. 286). Silva e Silva (2013, p. 286) afirmam que:

[...] até abril de 2011, segundo a secretaria de habitação do município, as moradias aprovadas do PMCMV iriam atender 13% do déficit. O restante tem atendido a faixa de renda mais interessante para o capital imobiliário.

Silva e Silva (2013, p. 286) ainda observam que, em Maringá,

[...] assiste-se, como em outras regiões do país onde o PMCMV tem atuado, ao enfraquecimento do setor público como promotor e o fortalecimento da provisão privada, tanto no direcionamento dos produtos ofertados como na definição de tipologias, custo, localização e público alvo, os quais tem pouca ou nenhuma correlação com os planos diretores e de habitação elaborados nos últimos anos (SILVA, SILVA, 2013, p. 285).

A Figura 5 coloca em evidência a localização relativamente periférica dos empreendimentos não apenas da faixa um, mas também das demais faixas no contexto da cidade

de Maringá, dos quais três empreendimentos da faixa um foram inseridos fora da cidade, nos distritos de Iguatemi e Floriano. Há uma descontinuidade com relação à localização dos conjuntos habitacionais das décadas de 1970 e 1980, muitos dos quais se encontram no quadrante nordeste da cidade.

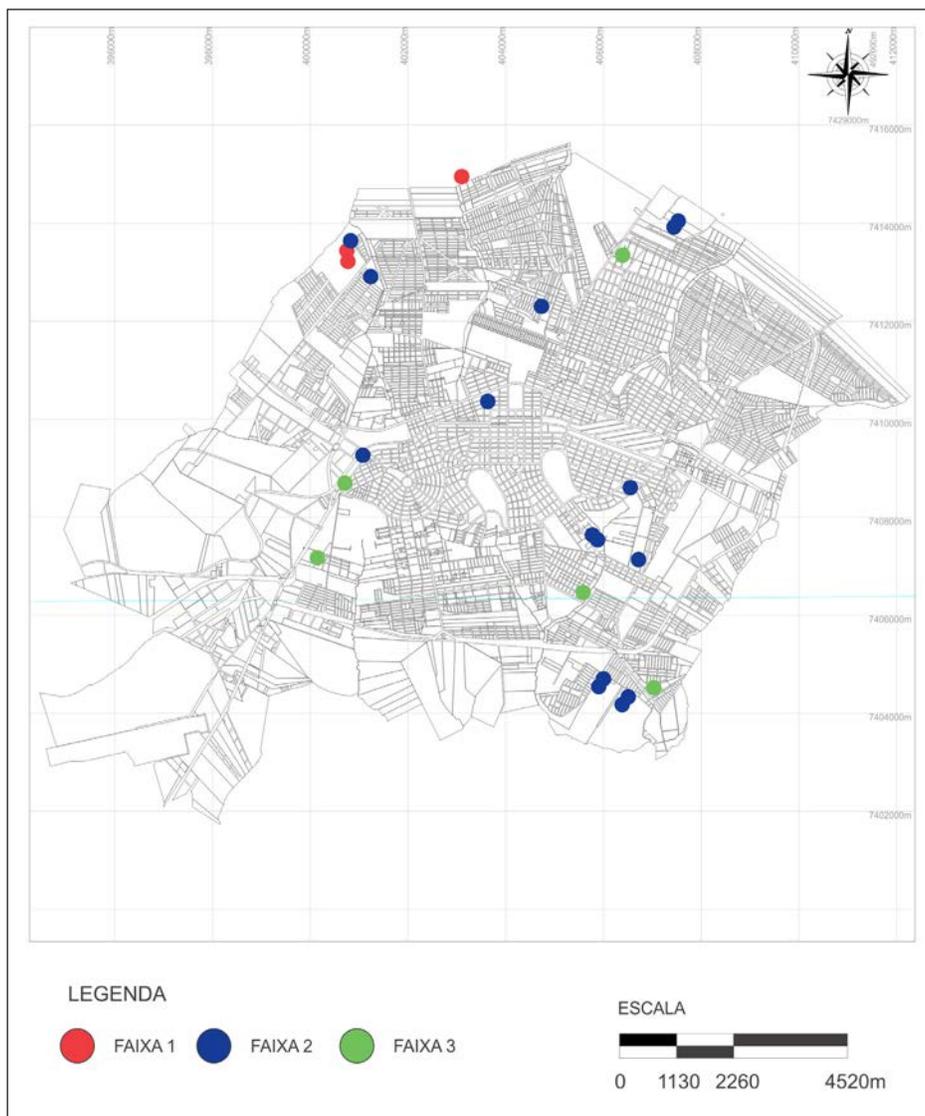


Figura 5 – Maringá. Localização dos empreendimentos do PMCMV. 2012.
Fonte: Base cartográfica: Töws (2010); dados do PMCMV: Everaldo S. Melazzo.

Dos 27 empreendimentos construídos e/ou aprovados na cidade até 2012, 21 são empreendimentos verticais e apenas seis são loteamentos.⁸ A preferência por empreendimentos verticais (apartamentos) demonstra o encarecimento dos custos com a terra urbana, a ampliação da produção em escala e, quando localizados em áreas periféricas, incorrem nos problemas de inserção territorial, tal como a mobilidade urbana reduzida, o aumento dos custos com disponibilização de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos em geral.

A seguir, a Figura 6 apresenta uma vista parcial de um dos empreendimentos residenciais periféricos da cidade de Maringá, o Residencial Dolores Duran I e II, loteamento situado na faixa dois do programa, localizado no extremo sudeste da cidade. Possui um número total de 148 unidades habitacionais, cada qual com tamanho de 43,75 m², construídas pela Sial Construções Civas, de Curitiba/PR.



Figura 6 – Maringá. Residencial Dolores Duran (em fase de construção). 2011.
Fonte: <http://www.panoramio.com/photo/67100738>. Acesso em: 13 set. 2013.

A Tabela 5, a seguir, apresenta uma sinopse comparativa dos números do PMCMV nas duas cidades. A partir da análise dessa tabela constatamos que em Londrina foi construído mais que o dobro da quantidade de unidades habitacionais construídas na cidade de Maringá. Enquanto em Londrina mais da metade das unidades estão situadas dentro da faixa um do PMCMV, em Maringá é na faixa dois em que está situada mais da metade das unidades, embora nessa cidade, 69,68% do déficit esteja concentrado na faixa um, de zero a três salários mínimos (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2010). Há uma

predominância dos empreendimentos verticais nas duas cidades, o que demonstra uma tendência no setor, em função de vários fatores, sendo eles: minorar o custo representado pela terra, aumentar os ganhos em produtividade, minimizar custos com equipamentos públicos – uma vez que os mesmos já existem no entorno dos empreendimentos etc. Em Londrina o maior percentual de empreendimentos está localizado na Zona Norte da cidade. Já Maringá, por sua vez, apresenta uma melhor distribuição entre suas zonas, embora a Zona Leste apareça com o maior percentual. Enquanto em Londrina a maior parte das operações foi contratada ainda na Fase 1 do programa, em Maringá houve maior contratação já na Fase 2.

Tabela 5 – Sinopse comparativa dos números do PMCMV nas cidades de Londrina e Maringá. 2012.

	Londrina		Maringá	
	Valor absoluto	Em %	Valor absoluto	Em %
Nº de empreendimentos	42	100	27	100,00
Nº de unidades habitacionais	7.348	100	2.963	100,00
Faixa um	3.773	51,34	847	28,58
Faixa dois	2.842	38,67	1.619	54,64
Faixa três	733	9,97	497	16,77
Empreendimentos verticais	26	61,9	21	77,70
Empreendimentos horizontais	16	38,09	6	22,30
Zona Centro (empreendimentos)	1	2,38	3	11,11
Zona Leste (empreendimentos)	6	14,28	7	25,92
Zona Norte (empreendimentos)	19	45,23	5	18,51
Zona Oeste (empreendimentos)	5	11,9	4	14,81
Zona Sul (empreendimentos)	9	19,04	5	18,51
Distritos (empreendimentos)	2	4,76	3	11,11
Fase 1 (empreendimentos)	27	64,28	13	48,14
Fase 2 (empreendimentos)	15	35,71	14	51,85
Fase 1 (unidades habitacionais)	4.742	64,53	1.412	47,65
Fase 2 (unidades habitacionais)	2.606	35,46	1.551	52,34
Déficit Habitacional Total em 2010	14.028		10.587	

Fonte: organização própria. Base de dados: Everaldo S. Melazzo – MCTI/CNPq/MCidades, nº 11/2012.

À guisa de conclusão desse artigo, destacamos que o planejamento urbano, a legislação municipal e a propriedade da terra, são centrais na definição da localização dos empreendimentos e da gravação das áreas de Habitação de Interesse Social nas cidades, da qual emana toda a sorte de divergências ou convergências com relação à construção de políticas de conteúdo social e incluyente. Ainda, alguns casos específicos e notórios, tal como o caso do Residencial Vista Bela em Londrina, dentre outros, concernentes à Habitação de Interesse Social (faixa um), merecem análises mais detalhadas, que problematizem a questão da habitação/moradia em seus múltiplos contextos, que vão do político, ao social, ao econômico, à escala do cotidiano e à morfologia urbana.

Considerações Finais

Nestas considerações procuraremos explorar de modo sintético os impactos resultantes da forma como têm sido implantados alguns empreendimentos e dos expedientes do PMCMV nas duas cidades, voltando nossa atenção à Habitação de Interesse Social.

Apesar de na cidade de Londrina existir um maior número de empreendimentos na faixa um, a localização deles é extremamente periférica, do que decorrem agravos de problemas correlatos à segregação socioespacial e dispersão territorial acentuada, e um deles chama atenção, o Residencial Vista Bela, construído no extremo noroeste da cidade. O Residencial Vista Bela, concluído em 2011, foi, na época, o maior canteiro de obras do PMCMV no país, possuindo 2.712 unidades habitacionais, entre casas e apartamentos. Agora ele enseja uma série de velhas e novas problemáticas relativas à segregação socioespacial, tais como: precário acesso aos equipamentos e serviços públicos e meios de consumo coletivos, cujo planejamento inadequado já resulta na necessidade de medidas curativas e de intervenção pública a fim de que os moradores tenham seus direitos mais básicos e constitucionais atendidos.

Em Maringá, de acordo com a socióloga Ana Lúcia Rodrigues, os pressupostos de uma cidade cuja “vocação histórica” está na segregaç o⁹ (LINJARDI, 2010), reforça a necessidade de se compreender a força com que a produção e a valorização imobiliária condicionam o planejamento da política habitacional de interesse social, obrigando-a a inserir-se de modo “cativo” aos ditames do mercado imobiliário local e, apesar da aprovação das inúmeras emendas municipais relativas às ZEIS, os empreendimentos são implantados em áreas totalmente dispersas, como consequência do alto preço da terra. Além disso, as tipologias habitacionais verticais produzidas em escala, segundo a ing r ncia e o fortalecimento da provisão privada na localização e definição dos produtos ofertados, incorrem nos conhecidos problemas de inserção territorial dispersa, tal como a mobilidade urbana reduzida, aumento dos custos com disponibilização de infraestrutura, serviç os e equipamentos públicos em geral, enfim, problemas tributários e fomentadores da condição socioespacial.

Outro problema que revive o desencontro da política habitacional com a realidade local decorre de que muitos empreendimentos da faixa um, que compreende a Habitação de Interesse Social, começaram a ser construídos, em Maringá e em Londrina, tão logo da aprovação e contratação junto ao PMCMV, no entanto, sem a existência de um Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), resultando em decisões não

pactuadas participativa e coletivamente à luz do diagnóstico e das recomendações dos PLHIS, que somente ficaram prontos entre 2010 e 2011. Em Maringá, entre os anos de 2009 e 2012, dentre as seis contratações dentro da faixa um, quatro foram assinadas em 2010, e somente duas em 2012, ou seja, após o efetivo diagnóstico do PLHIS, que ficou pronto em dezembro de 2010. Já em Londrina, das 21 contratações na faixa um, 13 foram assinadas em 2009, seis em 2010, e apenas duas em 2012, após a elaboração e aprovação do PLHIS, concluído em 2011.

Aqui vale mencionar que a conjuntura da elaboração dos PLHIS no país todo foi marcada pela proeminência do PMCMV, cuja adesão pelos municípios se deu antes da elaboração e dos diagnósticos dos PLHIS. Se por um lado, a atuação massiva do PMCMV tão logo nos seus primeiros anos de existência evidencia a preocupação da agenda governamental com os números do programa, por outro, a morosidade na elaboração dos PLHIS chama atenção aos interesses econômicos e políticos locais, e menos com o planejamento participativo para a tomada de decisões referente ao desenho e implementação local do SNHIS.

Apenas o PLHIS por si só não significa necessariamente a garantia da alocação equânime, pactuada, eficiente, transparente e democrática dos recursos destinados à HIS, porém ele diagnostica a situação habitacional local e recomenda os instrumentos e recursos destinados a tal fim. Por exemplo, indicando ao plano diretor local a gravação, na zona urbana, de áreas aptas ao interesse social (como é o caso das ZEIS), dentre outros instrumentos redistributivos e de gestão social da valorização da terra. Mas este fulcro só é possível pelas vias de sua construção processual, participativa, monitorada e contínua.

Malgrado as experiências históricas acumuladas nas duas cidades e no país, o PMCMV, em seu formato atual, consiste ainda num desafio à própria construção escalar de uma eficiente e genuína política habitacional de interesse social. A emergência e urgência com que se coloca a política habitacional, sobretudo em sua face voltada à Habitação de Interesse Social, denuncia sua apropriação pelo mercado, cujos agentes, cenários, estruturas e instituições substantivam a mercantilização da habitação ao construir o discurso do planejamento em defesa da cidade pelas vias do mercado, silenciando e omitindo as contradições e a dissonância das vozes excluídas do direito à cidade e do exercício da cidadania e da participação.

Assim, reiterou-se, mais uma vez na história da habitação social no Brasil, a pouca importância atribuída ao planejamento das ações com base em diagnósticos rigorosos da situação local, cujas recomendações ensejariam o desenvolvimento de ações planejadas e socialmente pactuadas, evitando prejuízos e problemas não dimensionados adequadamente, como, por exemplo, já se pode constatar em alguns conjuntos habitacionais construídos recentemente em Maringá e em Londrina, a começar pelos de grandes dimensões.

A política habitacional, em seu atual “padrão” hegemônico, organização institucional e em seu processo de implementação local, engendra e exprime ao mesmo tempo em que degenera as possibilidades escalares de uma participação cidadã e efetiva. A análise abrangente e aprofundada do papel do poder público e dos agentes locais, no tocante à elaboração dos planos locais nas duas cidades, bem como da implementação efetiva do PMCMV, suscitam e revivem velhos e conhecidos processos, dinâmicas e problemáticas, já muito comuns à realidade urbana brasileira das últimas décadas e, em

nosso ver, reinsere o rol das cidades médias como pauta analítica e política que reclama mais atenção.

A partir do desenvolvimento da pesquisa da qual este artigo resulta e de sua problematização, concluímos que se o PMCMV tornou-se a política habitacional houve uma redução e um esvaziamento da política habitacional por excelência, subsumida ao contexto do programa atual e aos imperativos dos agentes econômicos que se apropriaram direta e indiretamente das fontes de recursos públicos e do crédito habitacional subsidiado.

Referências Bibliográficas

ALVES, C. L. E. *Dinâmica espacial de produção e reprodução da força de trabalho em Londrina: os conjuntos habitacionais*. (1991). 196f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade de São Paulo.

AMORIM, W. V. *A produção social do espaço urbano em Londrina – PR: a valorização imobiliária e a reestruturação urbana*. (2011). 287f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente-SP, 2011.

_____. *A produção imobiliária e a reestruturação das cidades médias: Londrina e Maringá/PR*. 2015. 413f. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente/SP.

BEIDACK, A. R. S. *Análise da Produção do Espaço Urbano de Londrina: De Cincão à Zona Norte: 1970 – 2007*. (2009). 223f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual de Londrina, 2009.

BELOTO, G. E. *Legislação urbanística: instrumento de regulação e exclusão territorial. Considerações sobre Maringá*. (2004). 201f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual de Maringá, 2004.

BRASIL. *Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009*. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Brasília: Presidência da República – Casa Civil – Subchefia para Assuntos Jurídicos, 2009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm. Acesso em: 31 jan. 2015.

DENALDI, R. (Org.). *Planejamento habitacional. Notas sobre a precariedade e terra nos Planos Locais de Habitação*. São Paulo: Annablume, 2013.

_____. *Política habitacional e urbana: avanços e impasses*. [2012]. Disponível em: <http://followscience.com/content/523190/1-politica-habitacional-e-urbana-avancos-e-impasses-rosana>. Acesso em: 23 jan. 2015.

_____.; LEITÃO, K.; AKAISHI, A. G. O Recente processo de Elaboração de Planos Locais de Habitação de Interesse Social no Brasil: limitações e perspectivas. In: *Anais do XIV Encontro Nacional da ANPUR*, 2011, Rio de Janeiro. Disponível em: <http://www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/view/2652/2592>. Acesso em: 15 jan. 2015.

FRESCA, T. M.; OLIVEIRA, E. L. *A produção do espaço urbano de Londrina: 1970 – 2000*. Londrina: Universidade Estadual de Londrina – Centro de Ciências Exatas – Departamento de Geociências. Relatório de Pesquisa (inédito), 2005.

LINJARDI, F. Valor dos terrenos inibe Minha Casa Minha Vida. In: *O Diário do Norte do Paraná*. Maringá, 26 de janeiro de 2010, versão online. Disponível em: <http://maringaodiario.com/imoveis/noticia/234743/valor-dos-terrenos-inibe-039minha-casa-minha-vida039/>. Acesso em: 15 jan. 2015.

LONDRINA. *Plano Local de Habitação de Interesse Social*. Londrina: Prefeitura Municipal de Londrina – Companhia Municipal de Habitação – Instituto Fazer, 2011. Disponível em: <http://www2.londrina.pr.gov.br/cohab/index.php/cmhl-conselho-municipal-de-habitacao-de-londrina/reunioes>. Acessado em 23 de jan. de 2015.

_____. *Perfil 2014*. Prefeitura Municipal de Londrina – Secretaria de Planejamento, 2011. Disponível em: http://www.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/sec_planejamento/perfil/perfil_2014.pdf. Acesso em: 22 jan. 2015.

MARICATO, E.; LEITÃO, K. Notas sobre globalização, crise e cidades no Brasil. In: LEAL, Suely; LACERDA, Norma (Org.). *Novos padrões de acumulação urbana na produção do habitat: olhares cruzados Brasil – França*. Recife: Editora Universitária UFPE, 2010.

MARINGÁ. *Plano Local de Habitação de Interesse Social*. Caderno do Diagnóstico Habitacional. Produto 5 – Revisão 1. Maringá: Prefeitura Municipal de Maringá/RZS – Consultoria e Planejamento, nov. de 2010. Disponível em: <http://www2.maringa.pr.gov.br/sistema/arquivos/9d672a333a21.pdf>. Acesso em: 6 fev. 2015.

MARTINS, V. H. T. *Habitação, infra-estrutura e serviços públicos: conjuntos habitacionais e suas temporalidades em Londrina – PR*. (2007). 175f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual de Londrina, 2007.

MENDES, C. M. *O edifício no jardim: Um plano destruído. A verticalização de Maringá*. (1992). 364f. Tese (Doutorado em Geografia), Universidade de São Paulo, 1992.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. *Déficit Habitacional Municipal no Brasil – 2010*. Brasília – Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, Ministério das Cidades, 2013. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/index.php/biblioteca/4354-deficit-habitacional-municipal-no-brasil-2010.html>. Acesso em: 23 jan. 2015.

_____. *Avanços e desafios: Política Nacional de Habitação*. Brasília: Secretaria Nacional de Habitação, 2013. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Avancos.pdf>. Acesso em: 23 jan. 2015.

OLIVEIRA, M. N. *Gestão da Política Habitacional: o processo de elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social do município de Londrina-PR*. (2012). 148f. Dissertação (Mestrado em Serviço Social e Política Social), Universidade Estadual de Londrina, 2012.

POSTALI, V. B. *Autoconstrução e circuito inferior da economia: uma análise da produção habitacional em Londrina/PR – Estudo de caso dos jardins São Jorge e San Rafael*. (2008). 192f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual de Londrina, 2008.

RAZENTE, N. *A ocupação do espaço urbano de Londrina*. (1984). 393f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano e Regional), Universidade Federal de Pernambuco, 1984.

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

SCHMIDT, L. P. *Poder Público, mercado imobiliário e (re)produção material: estratégias e ações em Maringá (1989/2000)*. (2002). 231f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual de Maringá, 2002.

SILVA, B. F. e. *A recente produção imobiliária no aglomerado metropolitano Paiçandu-Maringá-Sarandi: novos arranjos, velhas lógicas*. (2015). 295f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2015.

_____; SILVA, R. D. As novas formas de provisão de moradia e seus impactos na reconfiguração socioespacial do aglomerado Sarandi-Maringá entre 2009 e 2011. In: CARDOSO, Adauto L. (Org). *O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

SILVA, G. *A formação dos conjuntos habitacionais multifamiliares de Maringá – Paraná*. (2002). 151f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2002.

TÖWS, R. L. *O Processo de verticalização de Londrina e de Maringá (PR) Brasil: o Estado e o capital imobiliário na produção do espaço*. (2010). 265f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual de Maringá, 2010.

Agradecimentos

O autor agradece ao Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista – Campus de Presidente Prudente/SP, onde desenvolveu a pesquisa de doutorado da qual esse artigo resulta; à orientadora Profa. Dra. Maria Encarnação Beltrão Sposito e ao coorientador Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo; bem como agradece à Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo pela concessão da Bolsa de Doutorado que viabilizou a realização dessa pesquisa e ao *Lincoln Institute of Land Policy* pelo apoio na modalidade *Tesistas de Maestría y Doctorado Apoyados por el Programa para América Latina y el Caribe, 2014-2015*.

Recebido em: 17/6/2015 Aceito em: 30/10/2015

¹ A COHAB-LD constitui-se numa sociedade composta por ações de economia mista, cujo sócio majoritário é a Prefeitura Municipal de Londrina (PML), estando a ela vinculada como entidade de administração indireta.

² “[...] Os INOCOOPS foram criados em 1966 com objetivo de orientar as cooperativas operárias em todas as operações necessárias para a construção de conjuntos habitacionais. Foram criados também para poupar despesas, acumular e reproduzir o capital e legitimar o sistema. Poderia se candidatar a uma casa própria financiada pelo INOCOOP o trabalhador sindicalizado e que pertencente a alguma associação” (BEIDACK, 2009, p. 79, n.r. 32). Em, Londrina, o INOCOOP foi responsável pela implantação de 14 conjuntos habitacionais, totalizando 3168 unidades, sendo o BNH seu agente financiador. Sua atuação teve efetivo início em 1972 e durou até 1996. Além dos INOCOOPS, também o Instituto de Previdência do Estado do Paraná (IPE – PR) financiou e construiu mais quatro conjuntos habitacionais, totalizando 702 unidades entre 1978 e 1989 (FRESCA; OLIVEIRA, 2005, p. 103).

³ Cooperativa Habitacional Bandeirantes (COHABAN).

⁴ Conjuntos Habitacionais.

⁵ Para uma leitura a respeito da estruturação do PNH, SNH e SNHIS, em suas perspectivas, avanços, limitações, impasses e estudos de caso, sugerimos Denaldi (2012), Denaldi, Leitão, Akaishi (2011) e Denaldi (2013).

⁶ Instituído pela Lei Federal nº 11.977, de julho de 2009 (BRASIL, 2009).

⁷ É importante destacar que desse número total, 416 unidades estão localizadas nos distritos Iguaçu e Floriano.

⁸ Sendo que três deles localizam-se nos distritos.

⁹ Ver: “Valor dos terrenos inibe Minha Casa Minha Vida”. Disponível em *O Diário do Norte do Paraná*, de 26 de janeiro de 2010: <http://maringa.odiario.com/imoveis/noticia/234743/valor-dos-terrenos-inibe-039minha-casa-minha-vida039/>. Acesso em: 15 jan. 2015.

